

Ипотека популярна даже в период кризиса: острая необходимость в собственном жилье способствует увеличению числа ипотечных кредитов.

Правовое регулирование:

Сфера ипотечного кредитования регулируется в первую очередь ФЗ от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В связи с тем, что договоры о выдаче ипотечных кредитов следует рассматривать в качестве особой разновидности кредитных договоров, то к ним применяются только отдельные положения ФЗ от 21.12.2013 г. №353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее ФЗ №353) (статья 9.1 ФЗ об ипотеке, ч.2 ст.1 ФЗ №353). В частности, статьей 9.1 ФЗ об ипотеке установлено, что к кредитному договору, договору займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика, по которым обеспечены ипотекой, применяются отдельные требования ФЗ №353, а именно:

- о необходимости определения полной стоимости кредита (займа), обеспеченного ипотекой;
- о размещении информации о полной стоимости кредита (займа) на первой странице кредитного договора, договора займа;
- о запрете на взимание кредитором вознаграждения за исполнение (оказание) отдельных обязанностей и услуг;
- о размещении информации об условиях предоставления, использования и возврата кредита (займа), предоставления заемщику графика платежей по кредитному договору, договору займа;
- о предоставлении заемщику графика платежей по кредитному договору, договору займа.

В отношении регулирования сферы ипотечного кредитования Законом РФ от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей» необходимо отметить, что из п.2 Постановления Пленума Верховного суда РФ от 28.06.2012 №17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» следует, что если отдельные виды отношений с участием потребителей регулируются и специальными законами Российской Федерации, содержащими нормы гражданского права, то к отношениям, возникающим из таких договоров, Закон о защите прав потребителей применяется в части, не урегулированной специальными законами.

Таким образом, вышеизложенное еще не говорит о том, что ипотечные кредиты нельзя рассматривать в качестве потребительских. В данном случае речь идет лишь о том, что для регулирования ипотечных кредитов применяются другие правовые средства и методы. Поэтому представляется, что с экономической и теоретико-юридической точек зрения указанные ипотечные кредиты можно рассматривать как вид потребительских, однако с практической точки зрения с учетом специфики их правового регулирования и применения особого юридического инструментария и правовых средств (в том числе иных договорных моделей) такие кредиты необходимо выделять в отдельную группу и рассматривать их обособленно от потребительских кредитов.

Что такое ипотека и ипотечное кредитование?

Ипотека – это одна из форм залога, где закладывается исключительно недвижимое имущество. Предметом ипотеки могут быть: земельные участки; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения, а также другие объекты, указанные в ст.5 ФЗ Об ипотеке. В большинстве случаев закладывается именно та недвижимость, которая приобретается за счет кредита, полученного от банка. Однако возможно получение кредита под залог уже имеющейся недвижимости для самых различных целей.

Самый распространенный вариант использования ипотеки — это покупка физическим лицом квартиры в кредит. По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя (заемщик по ипотечному кредитному договору) преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за исключением случаев, установленных федеральным законом.

Следует различать понятия ипотека и ипотечное кредитование, при котором выдаётся кредит банком под залог недвижимого имущества. Ипотечный кредит — одна из составляющих ипотечной системы. При получении ипотечного кредита недвижимость поступает в ипотеку (залог) банку как гарантия возврата кредита.

Ипотечный кредит – это долгосрочный кредит.

При ипотечном кредитовании закладываемое недвижимое имущество (например, квартира) остается в собственности должника (в его владении и пользовании), а кредитор (банк) в случае невыполнения должником своего обязательства приобретает право получить удовлетворение за счёт реализации данного имущества.

Банк — кредитор по ипотечному кредитному договору является одновременно и залогодержателем по договору ипотеки. Залогодателем может быть как сам должник по кредитному договору, так и третье лицо (например, родственник должника, который предоставляет в залог свое жилье).

Советы потребителю!

Следует внимательно отнестись к выбору кредитора (банка) и кредитной программы. Рынок ипотечных кредитов уже достаточно развит. Есть масса ипотечных программ, предоставляемых разными достойными банками. При этом банки борются за клиентов, предлагая все более выгодные условия. Как ранее отмечалось, ипотечный кредит - это долгосрочный кредит, поэтому брать его следует в валюте получаемого гражданином дохода, то есть если доход гражданина выражается в рублях, то брать кредит в иностранной валюте нецелесообразно во избежание возможных рисков, связанных с ростом курса валют.

Следует помнить, что в силу закона заемщик отвечает перед кредитором (банком) всем своим имуществом, и банк сможет забрать, например, квартиру потребителя как предмет залога (даже если она единственная у потребителя). Поэтому прежде, чем взять ипотечный кредит необходимо правильно оценить свои финансовые возможности ежемесячно погашать кредит на протяжении всего срока договора, а также будущие расходы. Необходимо внимательно изучить условия кредитного договора, особенно изложенные «мелким шрифтом».

Для выбора выгодного ипотечного кредита нужно сравнить предложения разных банков по таким параметрам как: надежность банка, процентная ставка, полная стоимость кредита, суммы дополнительных платежей. Следует знать, что потребитель имеет право требовать предоставления образцов всех документов по сделке, которые он должен будет подписать, для предварительного ознакомления и изучения.

Закключаем договор:

Условиями ипотечного кредита, как правило, предусмотрен первоначальный взнос - сумма, которую заемщик уплачивает из собственных средств при заключении договора. Например, кредит выдается в размере до 70% стоимости квартиры, а 30% стоимости квартиры заемщик оплачивает самостоятельно. Внесение первоначального взноса снижает долговую нагрузку и облегчает исполнение обязательств по договору. Как правило, процесс ипотечного кредитования сопровождается оформлением следующих документов:

- Договор купли-продажи квартиры или договор участия в долевом строительстве жилья (в случае приобретения нового жилья);
 - Договор об ипотеке (закладная);
 - Кредитный договор.
- Возможно включение соглашения об ипотеке в кредитный договор, содержащий обеспеченное ипотекой обязательство. То есть договор об ипотеке может быть как самостоятельным договором, так и частью ипотечного кредитного договора. При этом в любом случае ипотечный кредитный договор должен содержать все положения об ипотеке согласно ФЗ Об ипотеке (описание предмета ипотеки, его оценку, срок исполнения обязательств, данные о регистрации ипотеки и пр.).

В настоящее время банки широко используют закладную, потому что она удобна в обращении, особенно при передаче прав по ней. Закладная – это именная ценная бумага, удостоверяющая право залогодержателя на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств.

В данном случае закладная составляется одновременно с кредитным договором и договором об ипотеке, в котором содержится указание на то, что права банка удостоверяются закладной. Важно проверять все условия, указанные в закладной, на соответствие кредитному договору.

Государственная регистрация ипотеки:

Договор об ипотеке (закладная) подлежит государственной регистрации в федеральных органах исполнительной власти, осуществляющих функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)) (ст.10 ФЗ об ипотеке).

Государственная регистрация договора об ипотеке является основанием для внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В том случае, если соглашение об ипотеке включено в кредитный договор, то этот кредитный договор также подлежит государственной регистрации.

Необходимо помнить, что, подписав все документы, заемщик по ипотечному кредиту становится собственником жилья, на которое наложено обременение в виде ипотеки. Таким образом, заемщик платит деньги банку за собственное жилье. Однако в данном случае заемщик не может переоформить, продать или подарить заложенную недвижимость без согласия банка на совершение сделок с предметом залога, вплоть до тех пор, пока полностью не расплатится по кредиту.

В том случае, если кредит берется под будущее строительство (например, долевое строительство жилья) собственниками заемщики становятся после того, как дом будет введен в эксплуатацию и на него будет оформлена вся необходимая документация и зарегистрировано право собственности в порядке, установленном ФЗ от 27.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Страхование при ипотечном кредитовании.

При получении ипотечного кредита вопрос о страховании ряда рисков встанет для заемщика обязательно.

В частности, в данном виде кредитования встречается четыре различных вида страхования, в зависимости от того, какие риски учтены:

- страхование предмета залога (квартиры, жилого дома и т.д.);
- страхование права собственности (титула);
- страхование ответственности заемщика;
- страхование жизни и здоровья клиента банка (потеря трудоспособности).

Из всех вышеуказанных видов страхования обязательным является страхование предмета залога (например, квартиры) в полной стоимости от повреждения и полного уничтожения в силу положений статьи 31 ФЗ Об ипотеке.

Все остальные виды страхования являются добровольными.

Титульное страхование недвижимости – это вид страхования, который обеспечивает компенсацию убытков при утрате права собственности на купленную недвижимость. В отличие от страхования имущества данный вид страховой защиты снижает риск утраты недвижимости не от событий, которые возможны в будущем, а от возможных неприятных последствий, уже произошедших, но неизвестных страхователю.

Эти события на момент заключения договора со страховщиком еще не проявились и не были известны, однако в будущем они могут стать причиной утраты прав на недвижимость и, следовательно, наступления страхового случая. Как показывает российская практика, признание сделок с помещениями незаконными по причине событий, неизвестных приобретателю недвижимости на момент заключения соглашения и совершения сделки – совсем нередкое явление. Сделка может быть признана недействительной, например, при незаконности прошлых сделок с помещением по наследованию, приватизации, продаже, при ошибках в процессе составления юридической документации и в других случаях.

Таким образом, потребителю следует быть особенно бдительным и терпеливым во время проверки «чистоты» приобретаемой недвижимости, особенно при покупке вторичного жилья.

Заемщик, являющийся должником по ипотечному кредиту, вправе застраховать риск своей ответственности перед кредитором (банком) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату основной суммы долга и по уплате процентов за пользование кредитом (заемными средствами) (страхование ответственности заемщика).

На практике потребитель может столкнуться с устным требованием банка застраховать свою жизнь и здоровье.

Как указывалось ранее, страхование жизни и здоровья (потери трудоспособности) при ипотеке, не является обязательным и принудить клиента заключить данный договор ни один банк не вправе, и тем более отказать в получении ипотеки из-за этого. Однако на практике отказ от комплексной страховки негласно ведет к увеличению процентной ставки по кредиту (займу).

Обращение взыскания на заложенное имущество:

В случаях неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства по ипотечному кредиту (неуплаты или несвоевременной уплаты суммы долга и процентов по кредиту полностью или частично) залогодержатель (банк) вправе обратиться взыскание на жилье, заложенное по договору об ипотеке.

Взыскание на заложенное жилое помещение, находящееся в собственности граждан, может быть обращено только в судебном порядке, за исключением, если внесудебный порядок взыскания прямо предусмотрен договором об ипотеке или если права залогодержателя (банка) удостоверены закладной (ст.51 ФЗ об ипотеке).

Взыскание может быть прекращено в случае погашения должником всех обязательств по возврату ипотечного кредита в любое время до момента продажи заложенного имущества либо оставления залогодержателем имущества за собой.

Обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими (все проживающие в нем люди подлежат выселению).

Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание реализуется путем продажи с публичных торгов.

Сумма, вырученная от реализации заложенного по ипотеке жилья путем продажи с публичных торгов, направляется на погашение требований залогодержателя.

ПАМЯТКА ПОТРЕБИТЕЛЮ



ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ

ФБУЗ

«Центр гигиены и эпидемиологии
в г. Санкт-Петербурге и Ленинградской области»

2024 г.