

Одним из развивающихся направлений рынка недвижимости является ипотека



■ **Ипотека** – это залог недвижимого имущества. Залог, в свою очередь, является одним из способов обеспечения исполнения обязательства денежного требования кредитора (залогодержателя) к должнику (залогодателю).

В связи с тем, что с его помощью проще произвести принудительное взыскание, залог как способ обеспечения надлежащего исполнения обязательств является более привлекательным. Залог предполагает, что на имущество должника может быть наложено взыскание. При этом имущество, на которое установлена ипотека, как правило, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

Основными правовыми актами, которые регулируют вопросы ипотеки, являются Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ) и Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке).

Ипотека для многих остается единственной надеждой обрести собственную крышу над головой.

Рост цен на недвижимость приводит к постоянно увеличивающемуся разрыву между ценами на жилье и доходами граждан. Приобрести жилье в собственность по договору купли-продажи без использования заемных средств для большинства граждан Российской Федерации не представляется возможным.

Сущность ипотечного кредита состоит в следующем: заемщик заключает с банком кредитный договор, согласно которому банк выдает денежные средства на приобретение квартиры. Приобретенная за счет ипотечного кредита квартира будет находиться в залоге у банка до тех пор, пока кредит не будет погашен заемщиком полностью.

Наиболее актуальной в настоящее время становится ипотека жилых домов и квартир, приобретенных за счет кредита банка или иной кредитной организации (ипотека в силу закона), приобретающая в последнее время, можно сказать, массовый характер.

Ипотека в силу закона возникает на основании положения закона, которое не требует заключения договора ипотеки. Для возникновения ипотеки в силу закона

необходимо наступление обстоятельств, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения ипотеки.

□ Ипотека в силу закона возникает в основном в следующих случаях:

1. При отчуждении объекта недвижимости по договору купли-продажи объекта недвижимости в кредит, в том числе с условием о рассрочке платежа, если иное не предусмотрено договором (статья 488 ГК РФ). Согласно пункту 5 статьи 488 и пункту 3 статьи 489 ГК РФ товар, проданный в кредит, в том числе с условием о рассрочке, признается находящимся в залоге у продавца с момента его передачи покупателю в обеспечение исполнения последним обязанности по оплате, если иное не установлено договором. Данное положение распространяется на все виды объектов недвижимости, которые могут быть предметом договора купли-продажи.

2. При приобретении или строительстве жилого помещения за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, если иное не предусмотрено законом или договором (статья 77 Закона об ипотеке).

При оформлении ипотеки жилого помещения заключаются несколько договоров: кредитный договор, договор купли-продажи (при ипотеке в силу закона), договор об ипотеке (при ипотеке в силу договора), закладная.

При оформлении ипотеки жилого помещения необходимо заключать кредитный договор. Кредитный договор – это договор, в котором оговорены все условия предоставления кредита и его дальнейшего погашения, а именно предмет договора, обеспечение исполнения обязательств по договору, условия страхования предмета ипотеки, порядок предоставления кредита, порядок пользования кредитом и его возврата, обязанности и права сторон, основания и порядок расторжения договора, ответственность сторон, прочие условия по соглашению кредитора и залогодателя. К кредитному договору прилагается график платежей по кредиту, при этом в кредитном договоре должно быть указано, пересчитываются ли проценты по кредиту в зависимости от даты внесения платежа.

Залогодатель вправе оформить закладную. Закладная – именная ценная бумага, которая составляется заемщиком и отражает основные условия кредитного договора и договора ипотеки. Иными словами, в закладной содержится информация о предмете залога и порядке погашения кредита.

Закладная свидетельствует о праве кредитора на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства.

Ипотека жилых помещений в силу закона и договора подлежит обязательной государственной регистрации.

□ В 2011 году Управлением Росреестра по Кировской области зарегистрировано 11753 права собственности, на основании договоров купли-продажи жилых помещений по ипотеке, в 2012 -14225, 2013-14395, 2014-17105, за 7 месяцев 2015 года - 7022.

При государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) одновременно с записью о собственнике недвижимого имущества делается запись об обременении имущества ипотекой в пользу банка или иной кредитной организации, юридического лица, физического лица, предоставивших кредит

или целевой заем на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

Государственная регистрация ипотеки в силу закона происходит в следующем порядке: продавец и покупатель подписывают договор купли-продажи, в котором для государственной регистрации ипотеки помимо существенных условий, установленных для договора купли-продажи, должно быть указано, что объект недвижимости приобретается покупателем за счет кредитных средств (в договоре должен быть указан кредитный договор с указанием сторон договора, его номера, даты и места заключения), также на регистрацию помимо договора купли-продажи представляются документы, подтверждающие факт получения кредита на приобретение объекта недвижимости (договор займа, кредитный договор).

Факт получения кредита в банке будет являться основанием для государственной регистрации возникновения ипотеки в силу закона одновременно с государственной регистрацией права собственности залогодателя. При этом покупатель будет являться залогодателем по отношению к лицу, предоставившему ему кредит. Такая регистрация производится на основании заявления, без уплаты государственной пошлины. Права залогодержателя по ипотеке в силу закона могут быть удостоверены закладной.

Необходимо также помнить, что исполнив кредитные обязательства перед банком, необходимо обратиться с заявлением в регистрирующий орган о погашении регистрационной записи об ипотеке. Согласно ст.25 Закона об ипотеке регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявления владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя, заявления залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, либо решения суда, арбитражного суда о прекращении ипотеки. По желанию может быть выдано свидетельство о регистрации права собственности без ограничения. За выдачу свидетельства о регистрации права взимается госпошлина в соответствии с п.33, ст.333.33 Налогового Кодекса РФ в размере 350 руб.

Информацию по комплекту документов, необходимых для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе о размере государственной пошлины можно получить на официальном сайте Росреестра <https://rosreestr.ru/>

Устюжанинова Татьяна

Управление Росреестра по Кировской области