

**Стариков Павел Иванович студент - магистрант НИУ«БелГУ»
направление подготовки 40.04.01 Юриспруденция, программа
«Гражданское право, семейное право, международное частное право»**

Некоторые особенности заключения договора ипотечного кредитования

Система ипотечного кредитования как любая система состоит из субъектов и объектов, как отмечает Гусев А.П. К субъектам относятся:

- Заемщик - лицо, которое получает заем;
- Кредитор - лицо предоставляющее кредит;
- Риэлтор - лицо, выступающее посредником при заключении сделок купли-продажи, аренды недвижимости, получающее за это комиссионные;
- Государственный регистратор;
- Строительные фирмы;
- Оценщик - лицо, которое оценивает имущество и выдает официальное заключение о его рыночной стоимости. Именно эта стоимость потом будет служить залогом;
- Нотариус - лицо, уполномоченное совершать нотариальные действия от имени Российской Федерации и в соответствии с нормативно-правовыми актами в интересах физических и юридических лиц ;
- Страховщик - лицо, представляющее страховую компанию, которая страхует недвижимое имущество, жизнь, здоровье и т.д.

Достаточно большое количество участников существует в такой системе, что является особенностью ипотечного кредита. Это, по мнению многих авторов, обусловлено спецификой обеспечения, которое может быть предоставлено по кредиту.

К объектам можно отнести:

-приобретение земельного участка, готового жилья или строящегося, гаража, загородной недвижимости и т.д.

-строительство или благоустройство жилого дома, дачи и т.п.

Обеспечение:

-жилые помещения: квартиры, дома, дачи, здания и т.п.;

-земельные участки;

-офисные помещения: магазины, торговые центры и т.п.;

-производственные помещения: заводские здания, склады;

-морские, речные и воздушные суда .

У каждого банка, однако, существуют свои требования к заемщику, и он может любому отказать без объяснения причины. Заемщик должен быть совершеннолетним, однако вряд ли какой-то банк согласится дать студенту или только что начавшему работать человеку такой кредит. Поэтому серьезно воспринимаются люди от 25 и выше, но, чтобы погашение кредита завершилось до наступления пенсионного возраста.

Так же практически для всех банков важным требованием является наличие постоянного места работы, т.е. стаж не менее полугода на текущем месте. Для положительного результата заемщику необходимо показать и подтвердить свое прочное материальное положение. Поэтому для банков в списке обязательных документов-официальная справка о размере дохода по форме 2-НДФЛ.

Постоянная регистрация и гражданство тоже играют важную роль при подаче заявки, но существует много условий и поблажек, благодаря которым заемщик может получить ипотечный кредит, не имея гражданства или регистрации.

Не менее важным условием является наличие денежных средств , для внесения первоначального взноса, как правило, это 30% от стоимости приобретаемой недвижимости. Важной частью является и личная беседа с сотрудником банка. Но при всем при этом, существует еще больше причин, чтобы отказать. Самой значимой считается предоставление ложных о себе

сведений. Низкий уровень дохода, нестабильное материальное положение может быть причиной отказа, так же, как и частая смена работы.

Когда заключается ипотечный договор, крайне важно соблюдать все требования, которые продиктованы законодателем не только в порядке заключения, сути залогового договора, но и в форме, государственной регистрации ипотечного договора.

Необходимо сослаться на судебную практику. Итак, Президиум ВАС РФ рассматривал практику анализа арбитражными судами споров, которые связаны с договором об ипотеке.

Кредитор, выдавший кредит под залог недвижимости по договору ипотеки обращается в суд в целях взыскания с должника суммы выданного им кредита. Требование истца о взыскании с должника суммы было удовлетворено арбитражным судом, но в требовании об обращении взыскания было отказано. Было отмечено, что в качестве предмета договора по ипотеке выступал объект незавершенного строительства.

Обязательно договор об ипотеке должен иметь в себе полные данные о названии предмета договора, о точном его расположении; должны приводиться всевозможные описания, которые несут в себе информацию для идентификации предмета договора. С помощью таких данных можно отличить предмет договора ипотеки, выделить его среди аналогичных документов.

Без выполненных выше условий, договор является не заключенным, так как не соблюдены условия предмета договора. Так как предметом договора по ипотеке может выступать не только недвижимость, но и право аренды на нее, то по закону требуется, чтобы в ипотечном договоре прописывалось название арендованной недвижимости, место ее расположение, а также описание, которого будет достаточно для идентификации. Важен срок аренды.

В договоре об ипотечном кредитовании также нужно обозначать право, по которому залоговое имущество принадлежит залогодателю. Например,

тут может фигурировать право собственности или право хозяйственного ведения. Так как всякие права на недвижимость должны регистрироваться в государственных органах, в договоре нужно указать орган, который осуществляет такого рода регистрацию¹.

Стоит отметить, что главной целью ипотечного кредитования является создание эффективно работающей системы обеспечения среднего класса населения доступным жильем, на основе рыночных принципов приобретения жилой недвижимости за счет долгосрочных ипотечных кредитов и собственных средств граждан.

Оценка ипотечного предмета устанавливается согласно законодательству РФ – с соглашения залогодателя, с залогодержателем, при соблюдении земельного участка, требований статьи 67 ФЗ об ипотеке. Оценочная деятельность – это работа соответствующих субъектов, которая направлена на установление в плане объектов оценки рыночной или прочей стоимости. Согласно общему правилу, оценка предмета ипотеки осуществляется по согласованию сторон. В качестве единственного исключения можно рассматривать участки земли, стоимость которых согласно статье 67 Закона об ипотеке, не может быть меньше норматива.

На совершение оценки имеют право граждане и юридические лица, которые регистрируются как ИП, с соответствующей лицензией. Рыночная стоимость объекта оценки – это самая вероятная цена, на основании которой данный объект может отчуждаться на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, имеют требуемые сведения, а на стоимости сделки не отражаются негативные, чрезвычайные обстоятельства.

То обязательство, которое обеспечивается ипотекой, должно называться в договоре об ипотеке со ссылкой:

- на сумму;

¹ Емелькина И.А. Залог как обеспечительное вещное право // Вестник ОмГУ. Серия. Право, 2017. № 1 (50). С. 84-90.

- на основания образования (договор займа, кредитный договор и прочее);

- срок исполнения;

- место и дата заключения договора².

Существует возможность отпущения кредита для возведения строения или жилого помещения, для строительства которого выделяются средства ссуды. Для того, чтобы в конечном итоге определить сумму по ипотечному обязательству, нужно отталкиваться от тех денежных сумм, которые будут задействованы посредством ссудных средств по закупке тех материалов, которые будут использованы в ходе работы и так же услуг содействующих организаций и лиц.

Что касается фактора периодичности по исполнению обязательства, то здесь стоит отметить, что в случае возникновения подобного разрыва во времени по соответствующим платежам, то все связанные с этим обстоятельства должны быть указаны в договоре об ипотеке. Можно при учете ст. 311 Гражданского Кодекса РФ утвердить, что кредитор, являясь одной из сторон ипотечных отношений, имеет полное право не принимать и не учитывать исполнение обязательства по частям, если обратное не урегулировано НПА, законами, условиями возникших обязательственных отношений и не является производным из особенностей делового оборота или сущности обязательства.

Можно перечислить следующие актуальные и оформленные законодательно случаи, когда возможно исполнение обязательств по частям: договоры займа, договор ренты, кредитные договора. Существует уже отлаженная и формализованная последовательность по выплате кредитов и процентов, которые, как известно, выполняются посредством ежемесячных платежей, которые в свою очередь рассчитываются через формулу аннуитетных платежей, то есть когда сама сумма ежемесячного платежа,

² Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства. – М.: Эксмо, 2016. – С. 129.

включающая в себя уплату процентов и погашение основного долга, рассчитывается так, чтобы все ежемесячные платежи при установленной и конкретной процентной ставке были сопоставимы и равны за весь период исполнения обязательств.

При наличии таких особенностей нужно в ипотечном договоре обозначать явные даты внесения платежей по договору, а так же их зафиксированные размеры или же условия, благодаря которым можно определить размеры платежей. В соответствии с общим правилом и условием по договорам об ипотеке, нужно указывать информацию по наличию закладной, которой удостоверяются права залогодержателя.

Сторонами договора об ипотеке обычно выступают залогодержатель, залогодатель и созаемщик. В некоторых случаях к сделке также могут быть привлечены поручители.

Залогодатель - это тот человек, который будет собственником недвижимости, на которую оформлена ипотека, а залогодержатель - это банк. Иными словами, залогодатель - это заемщик. Залогодателем может быть не только должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, но и третье лицо, не участвующее в этом обязательстве. Об этом говорится в пункте 1 статьи 335 ГК РФ.

Здесь существует возможность урегулирования определенными договором, который будет собой предусматривать право залогодателя на возмещения тех взысканий, которые были обращены в сторону заложенного имущества.

Залогодателем может быть физические и юридические лица, а также государство³. Субъектами залоговых отношений могут быть следующие лица:

- образования государственного уровня;
- физические и юридические лица;

³ Баширина Е.Н. Ключевые признаки договора об ипотеке // Территория инноваций. Энгельс, 2017. № 4 (20). С. 99-101

- административно-территориальные единицы.

Залогодержатель является по закону РФ собственником недвижимого имущества, однако приобретать имущество в залоге, ограничено тем объемом правоспособности и специальной правоспособности юридических лиц, которые существуют на сегодняшний день.

Стоит отметить, что кредит по ипотеке могут выдавать такие банки, которые могут выступать в роли субъекта по договорным ипотечным отношениям. Приведем определение ипотечного банка: он является финансово-кредитным учреждением, предоставляющим долгосрочные кредиты, которые обеспечиваются внесением записи ипотек или ипотечных долгов на земельное владение либо покупку жилья, под которое выдается ссуда. Данный вид банков получил такое распространение за счет долгосрочности займа: от 1 до (в редких случаях) 50 лет, этим давая возможность выплаты процентов из текущих невысоких доходов⁴.

Так, на данный момент законодательство РФ не закрепляет каких-либо преимуществ ипотечных банков перед остальными и не регламентирует использование в наименованиях банков слова «ипотечный». Законодательство признает за коммерческими банками право на осуществление ипотечного кредитования и не устанавливает принципиального запрета на проведение ипотечных операций.

Однако, что касается ипотеки с государственной поддержкой, то для этих целей специально отбирается часть банков, которые смогут эту ипотеку предложить.

Положение залогодержателя определено ипотечным обязательством и им может быть только кредитор в этих отношениях. В соответствии с основными законодательными положениями ГК РФ, в том случае, когда залогодателем исполняется какое-либо требование, которое обусловлено

⁴ Баширина Е.Н., Фирсова Н.В. Договор об ипотеке: теория и практика применения // Евразийский юридический журнал. № 2 (117). 2018. С. 141-143.

основным обязательством, то права залогодержателя переоформляются к залогодателя через ст. 387 Гражданского Кодекса РФ.

В данном случае по отдельности нужно анализировать субъективно-правовые статусы каждого участника ипотечных отношений, залогодателя, а также держателя залога.

Литература.

1. Конституция Российской Федерации» (принята всенародным голосованием 12.12.1993 с изменениями, одобренными в ходе общероссийского голосования 01.07.2020) (с учетом поправок, внесенных Законами РФ о поправках к Конституции РФ от 30.12.2008 № 6-ФКЗ, от 30.12.2008 № 7-ФКЗ, от 05.02.2014 № 2-ФКЗ, от 21.07.2014 № 11-ФКЗ) // «Собрание законодательства РФ», 04.08.2014, № 31, ст. 4398.

2. "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 26.01.1996 № 14-ФЗ (ред. от 27.12.2019) (с изм. и доп., вступ. в силу с 27.12.2019) // "Российская газета", № 23, 06.02.1996, № 24, 07.02.1996, № 25, 08.02.1996, № 27, 10.02.1996.

3. Налоговый кодекс Российской Федерации от 5 августа 2000 г. №117-ФЗ. Часть вторая (ред. от 23.11.2020 г.) // Собрание законодательства РФ. – 2000. –№32. –Ст.3340.

4. Баширина Е.Н. Ключевые признаки договора об ипотеке // Территория инноваций. Энгельс, 2017. № 4 (20). С. 99-101

5. Баширина Е.Н., Фирсова Н.В. Договор об ипотеке: теория и практика применения // Евразийский юридический журнал. № 2 (117). 2018. С. 141-143

6. Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Ипотека. Кредит. Комментарий жилищного законодательства. – М.: Эксмо, 2016. – С. 129.

7. Емелькина И.А. Залог как обеспечительное вещное право // Вестник ОмГУ. Серия. Право, 2017. № 1 (50). С. 84-90.