

Всероссийское СМИ

«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: [akademnova.ru](http://akademnova.ru)

e-mail: [akademnova@mail.ru](mailto:akademnova@mail.ru)

*Селиванова А.А. Ипотека как способ решения жилищного вопроса // Академия педагогических идей «Новация». Серия: Студенческий научный вестник. – 2017. – № 01 (январь). – АРТ 18-эл. – 0,2 п.л. - URL: <http://akademnova.ru/page/875550>*

### **РУБРИКА: ЮРИДИЧЕСКИЕ НАУКИ**

**УДК 347.27**

**Селиванова Анастасия Александровна**

студентка 2 курса, факультет магистратуры и аспирантуры

*Научный руководитель:* Перепелкина Н.В., к.ю.н., доцент

Поволжский институт управления имени П.А. Столыпина (филиал)

ФГБОУ ВО «Российская академия народного хозяйства и

государственной службы при Президенте Российской Федерации»

г. Саратов, Российская Федерация

e-mail: [a.a.selivanova@list.ru](mailto:a.a.selivanova@list.ru)

## **ИПОТЕКА КАК СПОСОБ РЕШЕНИЯ ЖИЛИЩНОГО ВОПРОСА**

*Аннотация:* Статья посвящена рассмотрению некоторых особенностей приобретения жилого помещения в ипотеку. В статье рассмотрена специфика заключения договоров и их регистрация. Также затронуты вопросы, касающиеся предмета ипотеки и необходимости согласования при передаче имущества. Немаловажными моментами, рассмотренными в статье, являются обременение и изъятие недвижимого имущества заемщика.

*Ключевые слова:* недвижимое имущество, ипотека (залог имущества), регистрация ипотеки, обременение имущества, взыскание имущества.

Всероссийское СМИ

«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: [akademnova.ru](http://akademnova.ru)

e-mail: [akademnova@mail.ru](mailto:akademnova@mail.ru)

**Selivanova Anastasiya**

2nd year student, Faculty of Postgraduate & Master's Programs

Supervisor: N. Perepelkina, PhD in Juridical sciences, Assoc. Prof.

Stolypin Volga Region Institute of Administration

FSEBI of HE The Russian Presidential Academy of

National Economy and Public Administration

Saratov, Russian Federation

e-mail: [a.a.selivanova@list.ru](mailto:a.a.selivanova@list.ru)

## **MORTGAGE AS A WAY OF SOLVING THE HOUSING PROBLEM**

*Abstract:* The article discusses some of the features of the acquisition of housing in the mortgage. The article deals with the specifics of contracts and their registration. Also there are such aspects as the subject of the mortgage and the necessity of coordination when the property is transferred. An important points, discussed in the article are an encumbrance and seizure of real estate of the borrower.

Keywords: real estate, mortgage (pledge of property), registration of a mortgage, encumbrance of property, collection of property.

В настоящее время в нашей стране распространенным способом решением жилищной проблемы является приобретение жилья за счет кредитных средств под залог приобретаемой недвижимости. Иными словами, граждане пользуются такой услугой банка как ипотечное кредитование. Регулируют данные отношения Конституция РФ, Гражданский кодекс РФ, Гражданский процессуальный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Федеральный закон от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», Федеральный закон от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и иные нормативно-правовые акты.

## 1. Специфика договора

Процедура приобретения жилья в ипотеку представляет собой заключение двух договоров: основного и дополнительного. Под основным понимается кредитный договор, по которому банк выдает средства на приобретение имущества, под дополнительным – ипотечный договор, по которому банк забирает данное имущество в качестве обеспечения по обязательству. В соответствии с пунктом 1 статьи 77 Федерального закона от 16.07.1998 года №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», данная недвижимость находится в залоге у банка.

В пункте 2 статьи 9.1 Федерального закона от 16.07.1998 года №102-ФЗ представлены особенности условий договора, обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой. Данная статья говорит о том, что заемщик перед заключением договора вправе получить полную достоверную информацию об условиях, на которых предоставляется кредит, о том, как можно его использовать и как необходимо возвращать. Такая информация должна быть доступна для граждан.

Кредиторам запрещается взимать вознаграждения за исполнение возложенных на него обязанностей, а также услуги, в результате оказания которых кредитор действует лишь в своих интересах, и не создается благо для заемщика.

На первой странице договора размещается информации о полной стоимости кредита. Также заемщик получает график платежей, включающий в себя размер даты платежей. Причем указываются отдельно суммы, которые направлены на погашение основного долга и суммы, установленные на погашение процентов, о чём также говорится в пункте 15 статьи 7 Федерального закона от 21.12.2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

**Всероссийское СМИ**

**«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»**

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

**Сайт:** [akademnova.ru](http://akademnova.ru)

**e-mail:** [akademnova@mail.ru](mailto:akademnova@mail.ru)

Пункт 3 статьи 9.1 Федерального закона от 16.07.1998 года №102-ФЗ, ограничивает банк в превышении размера выставяемой неустойки (штрафа, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение кредитных обязательств по возврату займа или выплате процентов за его использование. Таким образом, такие суммы не могут превышать размер ключевой ставки Центрального банка РФ на день заключения соответствующего договора или 0,06% от суммы просроченной задолженности за каждый день нарушения исполнения обязательств.

Не обязательным является удостоверение договора купли-продажи нотариусом. Оно осуществляется без принуждения, по соглашению сторон. Однако есть и исключения. В соответствии с пунктом 2 статьи 30 Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», нотариальному удостоверению подлежат сделки, которые связаны с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, сделки по отчуждению такого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину с ограниченной дееспособностью.

Договор купли-продажи недвижимости за счёт заемных средств, который ведет к возникновению ипотеки в силу закона, не требует государственной регистрации. В тоже время, переход права собственности и сама ипотека подлежат регистрации в порядке, установленном законом. В соответствии с пунктом 3 статьи 13 Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», регистрация ипотеки осуществляется в пятидневный срок со дня предоставления всех необходимых документов. Если договор нотариально удостоверен, то процедура регистрации производится в три рабочих дня после приема документов. А в случае регистрации на основании

**Всероссийское СМИ**

**«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»**

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: [akademnova.ru](http://akademnova.ru)

e-mail: [akademnova@mail.ru](mailto:akademnova@mail.ru)

электронной формы нотариально удостоверенных документов и поданного нотариусом заявления, срок сокращается до одного рабочего дня, следующего за днем приема документов.

В подпункте 22 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса установлен размер государственной пошлины за регистрацию прав на недвижимое имущество, который для физических лиц составляет 2000 рублей. Согласно пункту 2 статьи 20 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», за регистрацию ипотеки госпошлина не взимается.

**2. Недвижимое имущество как предмет залоговых отношений.**

Статья 74 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» уточняет, какое недвижимое имущество может быть предметом ипотеки. В залог могут передаваться квартира, индивидуальный жилой дом, часть дома или квартиры, состоящая из одной или нескольких изолированных комнат. На индивидуальные и многоквартирные жилые дома и квартиры, которые находятся в государственной или муниципальной собственности не допускается оформление ипотеки.

В случае, когда ипотека оформлена на квартиру в многоквартирном жилом доме, помимо жилого помещения заложенной считается доля в праве общей собственности жилым домом, о чем говорится в статье 75 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Предмет ипотеки подлежит оценке. Она осуществляется в соответствии с законодательством РФ по соглашению сторон (залогодателя и залогодержателя). Установить стоимость недвижимого имущества должен независимый оценщик. В интересах заемщика не оставлять без внимания

данный процесс, чтобы оценочная стоимость не была занижена. Иначе в случае, обращения взыскания на недвижимость, средств от реализации может не хватить для погашения долга.

Согласно статье 31 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», обязательным является страхование заложенного имущества. Причем, если в договоре не предусмотрено иное, то залогодатель страхует недвижимость полностью за свой счет. В тоже время, жизнь и трудоспособность, в соответствии с законодательством РФ, страховать не обязательно. Добавление банком данного пункта в качестве обязательного условия кредитного договора является незаконным. Также банк не вправе требовать от заемщика пользоваться услугами какой-то конкретной страховой компании. Об этом говорится пунктах 4.1, 4.2 Обзора судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 22.05.2013 года.

### 3. Передача имущества в ипотеку и его обременение

В соответствии с пунктом 1 статьи 7 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в случае, когда имущество находится в совместной собственности, при передаче его в ипотеку, необходимо согласие всех собственников в письменной форме. Пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса РФ, что нотариальному удостоверению подлежит согласие другого супруга на совершение такой сделки. При оформлении сделки, влекущей возникновение залоговых отношений, затрагивающих интерес несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека и попечительство, подобные сделки, согласно пункту 2 статьи 37

**Всероссийское СМИ**

**«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»**

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: [akademnova.ru](http://akademnova.ru)

e-mail: [akademnova@mail.ru](mailto:akademnova@mail.ru)

Гражданского кодекса РФ, следует согласовывать с органами опеки и попечительства.

Следует отметить, что Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» уточняет права нанимателя жилого помещения. Так в пункте 3 статьи 78 данного закона указано, что договоры найма или аренды, не зависимо от момента их заключения (до или после возникновения ипотеки) не утрачивают свою силу при реализации заложенного помещения. Расторгнуть такой договор можно в соответствии с Гражданским и Жилищным кодексами РФ.

В соответствии со статьей 352 Гражданского кодекса, залог прекращается, когда прекращаются обязательства, обеспеченные им. В связи с этим делается соответствующая запись в реестре. Статья 25 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» регламентирует порядок погашения записи об ипотеке. Если федеральным законом не предусмотрено иное, то такая процедура происходит в трехдневный срок после поступления в орган, который осуществляет государственную регистрацию прав необходимых документов. Таковыми являются 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. Согласно подпункту 6 пункта 3 статьи 333.35 Налогового кодекса, госпошлина за погашение регистрационной записи не уплачивается.

#### 4. Взыскание заложенного имущества

В случае несоблюдения заемщиком обязательств по выплатам, банк имеет право получить неуплаченную сумму за счёт реализации заложенного

**Всероссийское СМИ**

**«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»**

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

Сайт: [akademnova.ru](http://akademnova.ru)

e-mail: [akademnova@mail.ru](mailto:akademnova@mail.ru)

имущества. Если принимается такое решение, то граждане, проживающие в соответствующем жилье, лишаются права пользования им.

Пункт 2 статьи 78 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» говорит о том, что истребовать заложенное по договору об ипотеке имущество банк может в судебном и во внесудебном порядке с соблюдением уставленных законом норм. Такая недвижимость продается с торгов, которые проводятся путем открытого аукциона или конкурса.

В случае разбирательств в судебном порядке залогодатель может отстоять своё право пользования заложенным имуществом, если докажет, что нарушение условий договора отсутствует, или имеются уважительные причины, повлекшие к неисполнению требований сделки. Так, согласно пункту 3 статьи 54 Федерального закона от 16.07.1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», суд по заявлению должника может отсрочить реализацию имущества на срок до одного года. Если заемщик в установленное ему время удовлетворяет требования кредитора, то суд отменяет решение об обращении взыскания.

На современном этапе развития экономики нашей страны ипотека – это достаточно распространенный способ приобретения собственного жилья. Недвижимость, в целом, имеет высокую стоимость, а также всегда ликвидна. Эти факты, а также рассрочка платежей за имущество – положительные стороны такого кредитования. Однако не стоит забывать и о рисках. Необходимо реально оценивать свои возможности, так как это долгосрочное обязательство, требующее больших регулярных выплат. Несоблюдение обязанностей по договору может привести к лишению права пользования недвижимым имуществом и его реализации.



**Всероссийское СМИ**

**«Академия педагогических идей «НОВАЦИЯ»**

Свидетельство о регистрации Эл №ФС 77-62011 от 05.06.2015 г.

(выдано Федеральной службой по надзору в сфере связи, информационных технологий и массовых коммуникаций)

**Сайт:** [akademnova.ru](http://akademnova.ru)

**e-mail:** [akademnova@mail.ru](mailto:akademnova@mail.ru)

**Список использованной литературы:**

1. Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05 августа 2000 года № 117-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // Собрание законодательства РФ. 2000. - № 32. Ст. 3340.
2. Семейный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 1995 года № 223-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // Собрание законодательства РФ. 1996. - № 1. Ст. 16.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ (ред. от 28.12.2016) // Собрание законодательства РФ. 1994. - № 32. Ст. 3301.
4. Федеральный закон «О потребительском кредите (займе)» от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. 2013. - № 51. Ст. 6673.
5. Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. 1998. - № 29. Ст. 3400.
6. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ (ред. от 03.07.2016) // Собрание законодательства РФ. 1997. - № 30. Ст. 3594.

***Дата поступления в редакцию: 25.01.2017 г.***

***Опубликовано: 27.01.2017 г.***

***© Академия педагогических идей «Новация». Серия «Студенческий научный вестник»,  
электронный журнал, 2017***

***© Селиванова А.А., 2017***