

ПРАВОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОЛИТИКИ ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО КРЕДИТОВАНИЯ*

Аннотация: В статье рассматриваются проблемы правового обеспечения жилищного кредитования как разновидности залога по кредитному договору или договору займа. Автор подробно описывает правовые основы ипотеки с подробной характеристикой прав залогодержателя на имущество посредством договоров, которые заключают субъекты ипотечного жилищного кредитования - договора кредитования, договора ипотеки и договора купли-продажи жилого помещения, договора об инвестировании строительства и др. Особо выделен предмет ипотеки – исключительно объекты недвижимости, зарегистрированные в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Ключевые слова: правовые основы ипотеки, жилищное кредитование.

Жилищный вопрос в Российской Федерации, без преувеличения, самый актуальный. На разных этапах социалистического и постсоциалистического строительства он решался по-разному, но всегда оставался неразрешенной до конца проблемой. Один из способов ее разрешения – ипотечное жилищное кредитование.

Поскольку сама по себе ипотека – обычный залог имущества в счет обеспечения обязательств по кредитному договору или договору займа, то, как разновидность залога ипотека регулируется соответствующими нормами Гражданского кодекса РФ. Однако, как сказано в п.2 ст.334 ГК РФ, приоритетное значение имеет Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ).

Как следует из названия Закона №102-ФЗ, предметом ипотеки может быть только недвижимое имущество. Его перечень приведен в п. 1 ст.130 ГК РФ. Здесь сказано, что к недвижимости относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты, леса, многолетние насаждения, здания, сооружения и все то, что прочно связано с землей, т.е. объекты, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению. Конечно же, чаще всего предметом ипотеки выступают земли, а также здания и сооружения (в том числе недостроенные). При этом не допускается ипотека земельных участков, которые находятся в федеральной и муниципальной собственности (п.1 ст.63 Закона № 102 ФЗ).

Ипотека здания или сооружения возможна только с одновременной ипотекой по тому же договору земли, на которой находится это здание или сооружение, либо части земельного участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо права аренды залогодателя на земельный участок (его часть) Это установлено в ст. 69 Закона № 102 ФЗ. Недостроенный объект также может быть предметом ипотеки, так как возможность залога строящихся жилых домов предусмотрена в ст. 76 Закона № 102-ФЗ. При этом строящийся жилой дом может быть предметом ипотеки, только если кредит или заем выдан непосредственно под его строительство, а не под другие объекты. Но поскольку предметом ипотеки могут быть только объекты недвижимости, то для залога незавершенного строительства залогодатель должен сначала зарегистрировать права на такой объект в Едином государственном реестре

* © Камолов С.Г.

прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Такая регистрация производится на основании документов, подтверждающих право пользования земельным участком, на котором ведется строительство, в установленных случаях – на основании проектно-сметной документации, а также документов, содержащих описание объекта незавершенного строительства. Так установлено в п.2 ст.25 Федерального закона от 21 июля 1997 г. №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

До дня ипотечной сделки идет подготовка договоров.

Составляется проект договора купли-продажи недвижимости (помещения) с использованием кредитных средств (по согласованной с банком форме).

Подготавливаются для подписания:

- кредитный договор;
- договор поручительства (при необходимости);
- закладная;
- договор банковского счета;
- договор аренды индивидуального банковского сейфа (при оплате наличными продавцу – физическому лицу).
- договор комплексного ипотечного страхования (готовит страховая компания);
- договор инвестирования (готовит компания-инвестор).

При подготовке договоров обеспечивается соблюдение общих правил ГК РФ о заключении договоров, а также положений Закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Все формы договоров, как правило, утверждены юристами конкретного банка, и их корректировка возможна только по согласованию сторон.

В обеспечение кредитного договора стороны заключают договор залога (ипотеки). По статье 339 ГК РФ, в договоре о залоге должны быть указаны предмет залога и его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. В нем должно также содержаться указание на то, у какой из сторон находится заложенное имущество.

В соответствии с ФЗ от 30.12.2004 213-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского Кодекса РФ», договор о залоге недвижимого имущества или прав на имущество в обеспечение обязательств по договору заключается в письменной форме, подлежит нотариальному удостоверению и должен быть зарегистрирован в порядке, установленном для регистрации сделок с соответствующим имуществом. Несоблюдение указанных правил влечет недействительность договора о залоге.

ФЗ РФ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ст.9) содержит более полное содержание договора ипотеки, указывая, что в нем определяется предмет ипотеки (наименование, место нахождения и достаточное для идентификации этого предмета описание), его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. В каждом договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, зарегистрировавшего это право залогодателя.

Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством РФ по соглашению залогодателя с залогодержателем. В случае залога не завершенного строительством недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется оценка рыночной стоимости этого имущества.

Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об

ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения. Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре об ипотеке должны быть указаны сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры.

Если права залогодержателя удостоверяются закладной, на это указывается в договоре об ипотеке.

Согласно ст. 8 ФЗ «Об ипотеке», договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил ГК РФ о заключении договоров, а также положений ФЗ «Об ипотеке».

1. Ипотека как разновидность залога может быть оформлена только путем заключения договора.

2. К ипотеке применяются правила о двух- и многосторонних сделках, предусмотренных гл.9 ГК РФ (п.2 ст.240).

3. К ипотеке, возникшей на основании договора, применяются общие положения об обязательствах (ст. ст. 307 – 419 ГК РФ), если иное не предусмотрено правилами гл. 27 ГК РФ (Понятия и условия договора) и правилами об отдельных видах договоров, содержащихся в I и II частях ГК РФ.

4. Если договор ипотеки не регулируется положениями ГК РФ, к нему применяются нормы ФЗ «Об ипотеке».

Предусмотренные Законом об ипотеке и договором об ипотеке права залогодержателя на имущество считаются возникшими с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если иное не установлено ФЗ. Если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, возникло после внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр, права залогодержателя возникают с момента этого обязательства. Права залогодержателя (право залога) на заложенное имущество не подлежит регистрации (п. 3 ст. 11 Закона об ипотеке).

Статья 12 Закона об ипотеке обязывает предупреждать залогодержателя о правах третьих лиц на предмет ипотеки. При заключении договора об ипотеке залогодатель обязан в письменной форме предупредить залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации договора правах третьих лиц на предмет ипотеки. Неисполнение этой обязанности дает залогодержателю право потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства либо изменения условий договора об ипотеке.

При возникновении каких-либо обременений или прав третьих лиц на предмет ипотеки в период между датой составления договора и датой его государственной регистрации (этот период может быть значительным) залогодатель следует не только письменно уведомить об этом залогодержателя, но и получить письменное подтверждение от залогодержателя о получении последним такого уведомления.

К числу основных договоров, которые заключают субъекты ипотечного жилищного кредитования, можно отнести договор кредитования, договор ипотеки и договор купли-продажи жилого помещения, договор об инвестировании строительства и др.

Кредитный договор – договор, по которому банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее (ст. 819 ГК РФ). Кредит-

ный договор должен быть заключен в письменной форме. Несоблюдение письменной формы влечет недействительность кредитного договора. Такой договор считается ничтожным (ст. 820 ГК РФ).

Договор займа от кредитного договора отличаются следующие характерные черты: 1) договор займа имеет самостоятельную правовую регламентацию (ст. ст. 807 – 818 ГК РФ), которая также распространяется и на кредитный договор, если иное не вытекает из существа последнего. Особенности правового регулирования кредитного договора определяются несколькими статьями ГК РФ (ст. ст. 819 – 821); 2) договор займа – реальный, а кредитный договор – консенсуальный, следовательно, моментом заключения первого договора является передача денег или вещей, а второго – момент его подписания; 3) в отличие от договора займа, по кредитному договору могут быть переданы только деньги; 4) стороной кредитного договора может быть только банк или иная кредитная организация, в то время как стороной договора займа вправе быть любое физическое или юридическое лицо, правомочное распоряжаться имуществом, в частности передавать его в заем; 5) заем может быть как возмездным, так и безвозмездным, а кредитный договор – только возмездным.

Существенными условиями кредитного договора, т.е. такими, при отсутствии которых выраженное банком намерение кредитовать не влечет за собой конкретных последствий, являются лимит кредита, срок и условия его предоставления. В качестве возмещения рассматриваются как выплачиваемые банковские комиссии, так и проценты, начисленные за пользование деньгами. Порядок начисления процентов, как правило, определяется в договоре. Однако если в договоре отсутствуют условия о размере процентов, то следует руководствоваться ст. 809 ГК РФ. Размер процентов определяется существующей в месте жительства или в месте нахождения заемщика ставкой банковского процента на день уплаты заемщиком суммы долга или его соответствующей части. В отношении рублевых кредитов под ставкой банковского процента (ставкой рефинансирования) понимается учетная ставка Центрального Банка РФ по кредитным ресурсам, предоставляемым коммерческим банкам.

Закон не содержит каких-либо ограничений относительно прав сторон на уменьшение либо увеличение процентной ставки. Сроки выплаты процентов устанавливаются договором и могут быть ежемесячными, ежеквартальными, ежегодными, одновременно с погашением суммы основного долга и т.д. В случае спора между сторонами при отсутствии в кредитном договоре регламентации порядка начисления процентов, суды руководствуются Положением Центрального банка России «О порядке начисления процентов по операциям, связанным с привлечением и размещением денежных средств банками и отражения указанных операций по счетам бухгалтерского учета» от 26 июня 1998 г. № 39-П (с изм. от 24 декабря 1998 г.).

Подписание кредитного договора происходит в банке в день сделки или накануне. Заемщик подписывает также график платежей по кредиту.

До подписания кредитного договора заемщик оплачивает за счет личных средств комиссию за выдачу кредита. Обычно такая комиссия составляет порядка 1% от суммы кредита. Но иногда эту сумму ограничивают нижней и верхней планками.

При выдаче кредита зачастую учитываются доходы мужа и жены. Равно как и кредитный договор оформляется на обоих супругов. Заемщиком выступает один из них, созаемщиком – другой. Квартира может оформляться на одного члена семьи, но кредит – обязательно на обоих, что повышает ответственность семьи за возврат кредита и шансы банка на то, что деньги будут возвращены.

Пример: чтобы получить кредит (70% от стоимости жилья) с рассрочкой на 10-20 лет, под 10% годовых в долларах США, в качестве обеспечения своевременного и пол-

ного возврата кредита и уплаты процентов за пользование заемщик обеспечивает предоставление кредитору: 1) платежных документов, свидетельствующих об оплате не менее 30% покупной (инвестиционной) стоимости жилья (в исключительных случаях допускается зачет старого жилья на такую же стоимость); 2) залога приобретаемого жилья с регистрацией Договора ипотеки в порядке, установленном законодательством Российской Федерации; 3) уплаты Кредитору установленного платежа (тарифа) в процентном отношении от суммы кредита не позднее даты выдачи кредита за обслуживание ссудного счета; 4) заключения с Кредитором Договора залога имущественных прав по Договору об инвестировании строительства и, например, заключения между Кредитором и Застройщиком Договора поручительства; 5) представления оформленных надлежащим образом Договора купли-продажи, Договора ипотеки, Договора об инвестировании строительства, заключенного с Застройщиком.

Оформление срочного обязательства происходит на основании предоставления: а) залога имущественных прав Заемщика по Договору об инвестировании строительства; б) предмета залога, если в качестве обеспечения используется имущество в залоге, ценных бумаг в залог; в) имущества в залог; г) страхового полиса на предметы залога в соответствии с требованиями Кредитора; д) поручительств (Застройщика, граждан РФ, организаций).

Выдача кредита производится одновременно путем зачисления суммы кредита на счет Заемщика по вкладу, действующему в режиме до востребования, с последующим перечислением по его поручению денежных средств на счет Застройщика. Заемщик обязан получить кредит в течение 45 дней от даты заключения настоящего договора и уведомить Кредитора о расторжении Договора об инвестировании строительства. В срок не позднее следующего дня после расторжения Договора об инвестировании строительства вернуть Кредитору сумму кредита и причитающиеся за его использование проценты.

Обязательства Заемщика считаются надлежаще и полностью выполненными после возврата Кредитору всей суммы кредита, уплаты процентов за пользование кредитом, неустоек в соответствии с условиями настоящего договора, определяемых на дату погашения кредита, и возмещения расходов, связанных с взысканием задолженности.

Суммы, вносимые (перечисляемые) Заемщиком в счет погашения задолженности по настоящему договору, направляются, вне зависимости от назначения платежа, указанного в платежном документе, в следующей очередности: 1) на уплату неустойки; 2) на уплату просроченных процентов; 3) на уплату срочных процентов; 4) на погашение просроченной задолженности по кредиту; 5) на погашение задолженности по кредиту.

Ипотечное жилищное кредитование в современном Российском обществе только набирает силу. Его активному функционированию мешает ряд объективных и субъективных причин и факторов. Это, во-первых, высокая стоимость жилья, оставляющая за границей возможного значительную часть населения, желающего приобрести квартиру или дом в собственность; во-вторых, рост объемов жилищного строительства сопровождается опережающим ростом цен на жилье; в-третьих, среди потенциальных участников исключительно велик процент молодых семей, которые, как правило, не имеют необходимой недвижимости, которую можно представить в залог под ипотечную программу; в-четвертых, банки, предоставляющие ипотечные кредиты, в своих предложениях, как правило, ограничиваются процентными ставками, не покрывая реальные затраты заемщика, которые возрастают практически вдвое.

Вывод один: чтобы обеспечить людей жильем, нужно больше строить, а стоимость жилья должна быть адекватной возможностям нуждающегося в нем населения.

S. Kamolov

THE LEGAL PROVISION OF PUBLIC POLICY FOR HOUSING MORTGAGE LENDING»

Abstract: This article discusses the problem of providing housing credit as a kind of collateral for the loan agreement or loan contract. The author describes in detail the legal framework for mortgages with a detailed description of the property rights of the mortgagee, through treaties, which entered into subjects mortgage lending - lending agreement, the mortgage contract and the contract of sale of residential premises, the contract for construction and other investment highlighted the subject of the mortgage - only the objects Property registered in the Unified State Register of rights to immovable property and transactions with them.

Key words: legal bases of the mortgage, housing crediting.