

УДК 34 4414

*Мишина Е.В.,
студент-магистрант
2 курс юридический факультет
«Московский государственный юридический университет
имени О.Е. Кутафина (МГЮА)»
Россия, г. Киров*

ИПОТЕЧНОЕ КРЕДИТОВАНИЕ. ПРОБЛЕМЫ ТЕОРИИ И ПРАКТИКИ

***Аннотация:** Статья посвящена проблемам, связанным с заключением кредитного ипотечного договора и приобретением ипотечного жилья. Рассматриваются вопросы возникновения прав и обязанностей сторон по договору и способы их разрешения. Также показаны способы прекращения ипотеки. Показана актуальность и доступность приобретения недвижимости по средствам заключения договора ипотечного кредитования.*

***Ключевые слова:** договор ипотечного кредитования, способы возникновения, прекращение ипотеки.*

***Annotation:** The article is devoted to the problems associated with the conclusion of a mortgage loan agreement and the purchase of mortgage housing. The issues of the emergence of the rights and obligations of the parties under the contract and ways to resolve them are considered. The ways to terminate the mortgage are also shown. The relevance and availability of real estate acquisition by means of concluding a mortgage loan agreement is shown.*

***Keywords:** mortgage loan agreement, ways of occurrence, termination of mortgage.*

В настоящее время тема ипотечного кредитования является достаточно актуальной и востребованной. В силу того, что ипотека является не плохим стартом для приобретения собственного жилья как для молодых семей, так и для людей уже имеющих в собственности жилое помещение, но при этом желающих улучшить или увеличить свои квадратные метры. Можно сказать, что ипотечным кредитованием решается вопрос о состоятельности семьи и удовлетворении потребности в целом.

При заключении ипотечного договора и приобретения жилья гражданами реализуются такие вопросы, как общий масштаб и темпы жилищного строительства, реальное благосостояние людей, их моральное и физическое самочувствие, политические оценки и мотивация поведения.

Без сомнения, можно сказать, что договор ипотечного кредитования является сложным договором. Так как не редко при заключении данного договора на пути бедующих собственников возникает много вопросов и преград. Например, семья желает приобрести квартиру на вторичном рынке жилья. Условия цены, местонахождения и площадь квартиры их устраивает. Но в данной квартире помимо собственников проживают или прописаны несовершеннолетние дети. А возможно, что и дети являются собственниками. В данном случае без квалифицированного специалиста, нотариуса и органа опеки и попечительства не обойтись. Вопрос о заключении договора и передаче квартиры другому собственнику приобретает более сложный характер. Так как права несовершеннолетних детей на жилое помещение защищает российское законодательство. Это приводит к наложению ограничений на возможности, предоставляемые ипотечным кредитованием. Данный вопрос решается следующим образом. Для того, чтобы ребенком не была безвозвратно утрачена его собственность, органы опеки и попечительства осуществляют контроль. Именно эти органы и дают разрешение на проведение операций с недвижимостью (если ее собственником является несовершеннолетнее лицо). Если у ребенка в

продаваемом жилом помещении есть только прописка, то есть вариант с его перепропиской у кого-то из близких – до момента перепродажи. Если же ребенок – собственник продаваемого жилого помещения, то органы опеки могут выдать разрешение на выделение доли собственности несовершеннолетнего лица в новом жилом помещении.

Каждый человек, желающий приобрести недвижимое имущество посредством заключения договора ипотечного кредитования должен четко понимать, что ипотека – это прежде всего залог недвижимого имущества, налагаемый в качестве способа обеспечения обязательств залогодателя перед залогодержателем по договору залога.

Ипотека регулируется нормами специально принятого Федерального закона № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». В соответствии с нормами данного закона ипотека возникает по договору между кредитором и должником по денежному обязательству в качестве способа обеспечения возврата денежных средств должником (заемщиком) кредитору (займодавцу). Ипотека устанавливается в отношении недвижимого имущества, поэтому процедура и требования по регистрации ипотеки предусматриваются нормами Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Имущество, на которое накладывается ипотека, остается во владении и пользовании залогодателя (должника по обязательству), однако право на распоряжение данным имуществом ограничено, и возможно только с разрешения залогодержателя (кредитора). Ипотека является обременением, устанавливаемым в отношении недвижимого имущества, которое подлежит обязательной государственной регистрации в ЕРГП (по новым требованиям ЕГРН - Единый государственный реестр недвижимости). Предметом ипотеки могут являться квартиры, дома, комнаты, земельные участки и предприятия. Требования к имуществу, которое может быть предметом ипотеки, содержатся в ст.5 ФЗ № 102. Помимо указанного перечня, к ним относятся объекты гражданских прав, указанные в ст.130 Гражданского Кодекса РФ — это части

жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат, дачи, садовые дома, гаражи и иные строения потребительского назначения, главная черта которых - прочная связь с землей объекта недвижимости. Воздушные, морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты также могут являться предметом ипотеки, поскольку они гражданским законодательством отнесены к категории недвижимого имущества. Новшеством ФЗ № 102 стало то, что предметом ипотеки с 2016 г. могут являться и машино-места. Это довольно новый объект гражданского права, который является согласно ст.1 Градостроительного Кодекса РФ индивидуально-определенной частью здания или сооружения, предназначенной исключительно для размещения транспортного средства.

Как уже говорилось мной ранее, заключение договора ипотечного кредитования – это сложный и длительный процесс.

В договоре об ипотеке должны быть отражены его существенные условия - это предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательств по договору. Закладная является именной ценной бумагой, которая удостоверяет право на получение исполнения обязательств, обеспеченных ипотекой, право залога на заложенное имущество. Таким образом, закладная может объединять в себе признаки договора залога и договора займа и при этом является именной ценной бумагой, удостоверяющей титул ее владельца. Закладная не выдается в случае ипотеки предприятия как имущественного комплекса, а также в случае ипотеки права аренды недвижимого имущества. Определенные юридические сложности возникают в случаях недобровольного прекращения права ипотеки.

Российское законодательство предусматривает два способа прекращения ипотеки - это добровольное по заявлению залогодателя и залогодержателя, а также принудительное - по решению суда. В случае принудительного прекращения права ипотеки по решению суда запись в ЕГРН погашается на основании заявления истца, который является заявителем, и

заверенного печатью вступившего в законную силу решения суда о прекращении права ипотеки. В обоих случаях она является гарантией исполнения обязательств должника перед кредитором, однако правовой режим ипотеки в силу договора предусматривает возможность обращения взыскания в случае неисполнения обязательства, а ипотека в силу закона такой возможности не предусматривает, что позволяет говорить, что ипотека в силу закона носит не коммерческий или предпринимательский характер, обеспечивая именно материальную сторону взыскания заемных средств, но налагаемая в силу обстоятельств, предусмотренных законом, при этом совместного согласия сторон на обременение объекта ипотекой в силу закона не требуется, и она налагается автоматически без волеизъявления сторон.

В целом ипотека занимает одно из ведущих мест в гражданском праве среди применяемых способов обеспечения обязательства, поскольку обеспечением в данном случае является объект материального мира - не банковская гарантия, не поручительство, а имущество, имеющее материальную стоимость, на которое можно обратить взыскание в случае неисполнения обязательств должником.

Содержание правового регулирования ипотеки очень объёмное, включает в себя большое множество различных нормативно-правовых актов, рассматривающих и регулирующих все стороны функционирования ипотеки. Процесс усовершенствования законодательства в Российской Федерации об ипотеке только набирает темпы, рассматриваются вопросы доступности ипотечного кредитования не только на федеральном уровне, но и выделение эффективного опыта в отдельных субъектах Российской Федерации. В ходе своего развития ипотека становится всё более актуальной и доступной, граждане стремятся к её использованию, важно лишь получить доверие граждан о надёжности и выгоды ипотеки.

Литература:

1. Гражданский Кодекс РФ от 30.11.1994г. № 51-ФЗ часть 1 // РГ - 08.12.1994г. - № 238 - 239
2. Гражданский Кодекс РФ часть 2 № 14-ФЗ от 26.01.1996г. // СЗ РФ - 29.01.1996г. - № 25 ст.2954
3. Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» // РГ - 22.07.1998г. - № 137
4. Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015г. // РГ - 17.07.2015г. - № 156
5. Пономарева, Е.С. Правовое регулирование ипотеки / Е.С. Пономарева. - Текст: непосредственный // Молодой ученый. - 2017. - № 44 (178). - С. 135-137. - URL: <https://moluch.ru/archive/178/46253/>