

МКУК « Лузская БИС»

Лузская районная библиотека им. В. А.А. Меньшикова

ПРИБРЕТЕНИЕ ЖИЛЬЯ В ИПОТЕКУ: ОСОБЕННОСТИ



Г. Луза, 2021

Каковы особенности приобретения жилья в ипотеку?

При приобретении жилья в ипотеку покупатель заключает кредитный договор с банком и договор купли-продажи с продавцом. Ипотека подлежит государственной регистрации. До погашения кредита жилье находится в залоге у банка. С прекращением обязательства по кредиту залог прекращается и регистрационная запись об ипотеке подлежит погашению.

Ипотечное кредитование, то есть покупка жилья за счет заемных (кредитных) средств, но с обременением (под залог приобретаемой недвижимости), широко используется среди населения (п. 1 ст. 1, пп. 3 п. 1 ст. 5, п. п. 1, 2 ст. 77 Закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ).

Однако, покупая жилье в ипотеку, необходимо реально оценить свои финансовые возможности, особенно если погашение кредита предполагается за счет доходов только одного члена семьи.

Кроме того, необходимо помнить о следующих особенностях.

1. Оформление приобретения жилья в ипотеку

При заключении договора купли-продажи жилья с использованием кредитных средств можно выделить следующие особенности.

1.1. Особенности заключения договора

При приобретении жилья за счет кредитных средств в отношении этого жилого помещения возникает залог в силу закона, к которому применяются все правила об ипотеке в силу договора, если иное не предусмотрено письменным соглашением между залогодателем (заемщиком) и залогодержателем (банком) (п. 2 ст. 1, п. 1 ст. 77 Закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ).

При этом заключаются два самостоятельных договора - кредитный договор с банком и договор купли-продажи с использованием кредитных средств между продавцом и покупателем недвижимости, в которых содержится условие об ипотеке приобретаемого объекта.

Перед заключением договора заемщик имеет право получить полную информацию об условиях предоставления, использования и возврата ипотечного кредита. Такая информация должна размещаться в местах оказания услуг (местах приема заявлений о предоставлении кредита, в том числе в сети Интернет) (ст. 9.1 Закона N 102-ФЗ; ч. 4 ст. 5, п. 3 ч. 2 ст. 6.1 Закона от 21.12.2013 N 353-ФЗ).

При заключении договора заемщику предоставляется график платежей с информацией о суммах и датах платежей по кредитному договору с указанием в каждом платеже отдельно сумм, направляемых на погашение основного долга, и сумм, направляемых на погашение процентов (п. 4 ч. 2 ст. 6.1, ч. 15 ст. 7 Закона N 353-ФЗ).

В кредитном договоре должна быть определена полная стоимость кредита, обеспеченного ипотекой (как в процентах, так и в денежном выражении), а также примерный размер среднемесячного платежа, рассчитанный исходя из суммы всех осуществленных заемщиком платежей. Эта информация должна располагаться в квадратных рамках в правом верхнем углу на первой странице кредитного договора (ч. 1 ст. 6, ч. 1, 4 ст. 6.1 Закона N 353-ФЗ; п. 1 Указания Банка России от 15.05.2018 N 4795-У).

На первой странице кредитного договора также должна быть размещена информация о праве заемщика обратиться к кредитору с требованием о приостановлении исполнения заемщиком обязательств по кредиту либо уменьшении размера платежей на определенный срок (льготный период) (ч. 6 ст. 6.1,

ст. 6.1-1 Закона N 353-ФЗ; ч. 1, 3 ст. 6 Закона от 01.05.2019 N 76-ФЗ).

Справка. *Условия обращения заемщика к кредитору с требованием об изменении условий кредитного договора*

Заемщик вправе обратиться к кредитору с требованием об изменении условий кредитного договора, предусматривающим приостановление исполнения заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера платежей заемщика на определенный заемщиком срок (льготный период), при одновременном соблюдении следующих условий (ч. 1 ст. 6.1-1 Закона N 353-ФЗ; ч. 4 ст. 6 Закона N 76-ФЗ):

- *размер кредита по указанному кредитному договору не превышает 15 млн руб.;*
- *условия договора (либо первоначального кредитного договора, прекращенного в связи с заключением нового кредитного договора, обязательства по которому обеспечены тем же предметом ипотеки) ранее не изменялись по требованию заемщика;*
- *предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания заемщика, или право требования участника долевого строительства в отношении жилого помещения, которое будет являться единственным пригодным для постоянного проживания заемщика жилым помещением, вытекающее из договора участия в долевом строительстве;*
- *заемщик на день направления требования находится в трудной жизненной ситуации.*

Кроме того, начиная с первой страницы, в договоре четким, хорошо читаемым шрифтом в табличной форме отражаются индивидуальные условия кредитного договора, в частности сумма кредита, срок, процентная ставка, размер и периодичность платежей, способы исполнения денежных

обязательств, ответственность заемщика за ненадлежащее исполнение договора (п. 6 ч. 2 ст. 6.1 Закона N 353-ФЗ).

Размер неустойки (штрафа, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату кредита или по уплате процентов за пользование им не может превышать (ч. 5 ст. 6.1 Закона N 353-ФЗ):

- ключевую ставку Банка России на день заключения кредитного договора, если по условиям договора начисляются проценты за период нарушения исполнения обязательств;
- 0,06% от суммы просроченной задолженности за каждый день нарушения исполнения обязательств, если по условиям кредитного договора не начисляются проценты за пользование кредитом за период нарушения обязательств.

Справка. Ключевая ставка (ставка рефинансирования)

С 15.06.2021 ключевая ставка (ставка рефинансирования) Банка России составляет 6,75% (Указание Банка России от 11.12.2015 N 3894-У; Информация Банка России от 13.09.2021).

В кредитном договоре может быть предусмотрено безакцептное, то есть без распоряжения заемщика, списание задолженности только со счета, открытого непосредственно для обслуживания кредита (Постановление Верховного Суда РФ от 14.10.2016 N 309-АД16-8799).

Договором может быть предусмотрена выдача закладной, то есть ценной бумаги, удостоверяющей, в частности, право ее законного владельца на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств. Закладная может быть выдана в документарной или бездокументарной (электронной) форме (п. п. 1, 2, 3 ст. 13 Закона N 102-ФЗ).

При этом запрещено взимание кредитором вознаграждения за исполнение обязанностей, возложенных на него законодательством, за услуги, оказывая которые, он действует исключительно в собственных интересах и в результате предоставления которых не создается отдельное имущественное благо для заемщика, а также за осуществление операций по банковскому счету заемщика, если предусмотрено его открытие. Однако договором могут быть предусмотрены иные платежи, в том числе связанные с предоставлением кредита (п. 1 ст. 819 ГК РФ; п. п. 2, 5 ч. 2, ч. 3 ст. 6.1 Закона N 353-ФЗ).

***Обратите внимание!** Заемщики, оказавшиеся в трудной ситуации, могут получить консультацию в Центре поддержки ипотечных заемщиков. Если до 30.09.2020 заемщик обратился к кредитору с требованием о приостановлении исполнения своих обязательств (например, при снижении дохода более чем на 30% по сравнению с 2019 г.), то в зависимости от ситуации он вправе отозвать указанное требование, отказаться от использования льготного периода либо прекратить его действие. Кроме того, Банком России рекомендовано кредиторам продолжать рассматривать возможность изменения условий ранее предоставленных кредитов (займов) в случае обращения заемщика с соответствующим заявлением в период с 01.01.2021 по 31.03.2021 (ст. 6 Закона N 106-ФЗ; п. 1 Постановления Правительства РФ от 03.04.2020 N 435; Информационное письмо Банка России от 30.06.2020 N ИН-06-59/104; Информация Минфина России; п. 1 Информационного письма Банка России от 24.12.2020 N ИН-06-59/178).*

1.2. Нотариальное удостоверение договора и государственная регистрация прав и обременений

Нотариальное удостоверение договора купли-продажи, влекущего возникновение ипотеки в силу закона, не является обязательным, оно возможно только в добровольном порядке и по соглашению сторон. Исключение составляют подлежащие нотариальному удостоверению следующие сделки (п. 2 ст. 163

ГК РФ; п. 2 ч. 12 ст. 18, ч. 1 ст. 42, ч. 2 ст. 54 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ):

- связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки;
- по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным;
- по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности (кроме договоров об отчуждении долей, заключенных в рамках программы реновации жилищного фонда в г. Москве);
- с недвижимостью, если заявление и документы на регистрацию такой сделки или возникающего на ее основании права (ограничения или обременения) будут представлены в орган регистрации прав по почте.

С 29.12.2020 возможно удостоверение сделки двумя и более нотариусами, если в совершении такой сделки участвуют два и более лица без их совместного присутствия (ст. 53.1 Основ законодательства РФ о нотариате).

Договор купли-продажи с использованием кредитных средств, влекущий возникновение ипотеки в силу закона, не подлежит государственной регистрации, однако переход права собственности и сама ипотека должны быть зарегистрированы в установленном законом порядке. В отношении ипотеки жилых помещений предусмотрен ускоренный срок регистрации - пять рабочих дней со дня представления необходимых документов в Росреестр, при обращении через МФЦ - семь рабочих дней, а в случае, если договор удостоверен нотариально, - соответственно три и пять рабочих дня (п. п. 9 - 12 ч. 1 ст. 16 Закона N 218-ФЗ; п. п. 1, 5 ст. 3 Закона от 21.12.2013 N 367-ФЗ).

Течение срока государственной регистрации начинается со следующего рабочего дня после даты приема документов (Письмо Росреестра от 22.08.2017 N 14-10188-ГЕ/17).

Для государственной регистрации ипотеки понадобятся, в частности, следующие документы:

1. Заявление залогодателя или залогодержателя.
2. Документ, удостоверяющий личность заявителя.
3. Договор, влекущий возникновение ипотеки в силу закона (купли-продажи с использованием кредитных средств), и документы, указанные в нем в качестве приложений.
4. Кредитный договор, исполнение обязательств по которому обеспечивается ипотекой.
5. Закладная и документы, названные в закладной в качестве приложений (если в договоре купли-продажи указано, что права залогодержателя удостоверяются закладной, и не предусмотрены выдача закладной после регистрации ипотеки и ее представление в орган регистрации прав в любой момент до исполнения обязательства) (ст. ст. 10, 20 Закона N 102-ФЗ; Письмо Росреестра от 28.03.2012 N 14-2192-ГЕ).

За государственную регистрацию права собственности необходимо уплатить госпошину (ст. 17 Закона N 218-ФЗ).

Справка. Размер госпошины

Размер госпошины за регистрацию права собственности на жилое помещение составляет 2 000 руб. При наличии возможности обращения с заявлением и уплаты госпошины через порталы госуслуг и иные порталы, интегрированные с ЕСИА, госпошина рассчитывается с коэффициентом 0,7. За регистрацию ипотеки госпошина не уплачивается (пп. 22 п. 1 ст. 333.33, пп. 6 п. 3, п. 4 ст. 333.35 НК РФ; п. 2 ст. 20 Закона N 102-ФЗ).

Государственная регистрация ипотеки в отношении жилого помещения, предоставляемого собственнику обремененного ипотекой жилого помещения в рамках программы реновации жилищного фонда в г. Москве, осуществляется без заявления на

основании договора, предусматривающего переход права собственности (п. 2 ст. 20 Закона N 102-ФЗ).

Если договор удостоверен нотариально начиная с 01.02.2019, то заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы обязан представить в Росреестр нотариус при условии, что стороны сделки не возражают против этого (ч. 2 ст. 55 Основ законодательства РФ о нотариате; ч. 3 ст. 3 Закона от 03.08.2018 N 338-ФЗ).

1.3. Особенности недвижимого имущества, передаваемого в залог

Предметом ипотеки, то есть недвижимым имуществом, передаваемым в залог, могут быть как индивидуальный жилой дом, квартира, так и часть дома либо квартиры, состоящая из одной или нескольких изолированных комнат (ст. 74 Закона N 102-ФЗ).

При ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме заложенной считается, наряду с жилым помещением, и доля в праве общей собственности на жилой дом (ст. 75 Закона N 102-ФЗ).

Очень важной является оценка предмета ипотеки. Определять его стоимость должен независимый оценщик, поэтому, если банк настаивает на том, чтобы оценку производил какой-то определенный оценщик, это должно вызвать у вас подозрение (п. 3 ст. 9 Закона N 102-ФЗ).

Стоимость приобретаемого жилья не должна быть занижена. Иначе может возникнуть ситуация, когда после обращения взыскания на жилое помещение денег от его реализации у собственника не останется.

Заложенное имущество обязательно должно быть застраховано (п. п. 1, 2 ст. 31 Закона N 102-ФЗ).

Страхование жизни и трудоспособности заемщика не является обязательным по закону. Включение в кредитный договор условия об обязанности заемщика застраховать жизнь и здоровье, фактически являющееся условием получения кредита, свидетельствует о злоупотреблении свободой договора со стороны банка. Также не основано на законе требование банка о страховании заемщика в конкретной названной банком страховой компании и навязывание условий страхования. Однако является правомерным условие о том, что кредит может быть выдан заемщику и в отсутствие договора страхования, но в этом случае по нему устанавливается более высокая процентная ставка (п. п. 4.1, 4.2 Обзора, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.05.2013).

Кроме того, банк вправе при неисполнении залогодателем предусмотренной законом обязанности по страхованию застраховать заложенное имущество самостоятельно и потребовать от залогодателя оплатить понесенные расходы (п. 2 ст. 31 Закона N 102-ФЗ).

1.4. Особенности согласования передачи имущества в ипотеку

Если передаваемое в ипотеку имущество находится в совместной собственности, потребуется письменное согласие всех собственников. Согласие другого супруга должно быть нотариально удостоверено (п. 1 ст. 7 Закона N 102-ФЗ; п. 3 ст. 35 СК РФ).

Когда в залог передаются жилые помещения, находящиеся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, сделку необходимо согласовывать с органом опеки и попечительства (п. 5 ст. 74 Закона N 102-ФЗ; п. 2 ст. 37 ГК РФ).

2. Обременение объекта недвижимости

Залог недвижимого имущества, переданного в ипотеку, также имеет свои особенности.

2.1. Особенности обременения

Залогодатель сохраняет право пользования недвижимостью, переданной в ипотеку. Он может использовать имущество в соответствии с его назначением, в том числе извлекать доходы (ст. 29 Закона N 102-ФЗ).

Вместе с тем при предоставлении залогодателем заложенного имущества в пользование третьим лицам, например при сдаче заложенного жилья внаем, может потребоваться согласие залогодержателя. Оно необходимо, если заложенное имущество предоставляется на срок, превышающий срок ипотечного обязательства, либо для целей, не соответствующих его назначению. В иных случаях получение согласия залогодержателя обязательно, если это предусмотрено федеральным законом или договором об ипотеке (п. п. 1, 3 ст. 40 Закона N 102-ФЗ).

Договор найма или договор аренды жилого помещения, заключенные до возникновения ипотеки или с согласия залогодержателя - после, при реализации жилого помещения сохраняют силу и могут быть расторгнуты в общем порядке (п. 3 ст. 78 Закона N 102-ФЗ).

2.2. Особенности снятия обременения

С прекращением обязательства по кредиту залог прекращается. О прекращении ипотеки должна быть сделана отметка в реестре, в котором зарегистрирован договор об ипотеке (ст. 352 ГК РФ).

По общему правилу для погашения записи об ипотеке в регистрационный орган достаточно представить (п. п. 1, 2 ст. 25 Закона N 102-ФЗ):

а) если закладная выдавалась:

- заявление законного владельца закладной или совместное заявление залогодателя и законного владельца закладной с одновременным представлением документальной закладной или выписки по счету депо, если она была обездвижена либо выдавалась электронная закладная;
- или заявление залогодателя с одновременным представлением документальной закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме. Данная отметка должна включать слова об исполнении обязательства и дате его исполнения, а также должна быть удостоверена подписью владельца закладной и заверена его печатью (при наличии печати);

б) если закладная не выдавалась:

- совместное заявление залогодателя и залогодержателя;
- или заявление залогодержателя.

При погашении регистрационной записи об ипотеке закладная аннулируется. Регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней (п. п. 1, 3 ст. 25 Закона N 102-ФЗ).

За погашение регистрационной записи об ипотеке госпошлина не уплачивается (пп. 6 п. 3 ст. 333.35 НК РФ).

3. Особенности обращения взыскания на заложенное имущество

Если заемщик нарушил условия договора о предоставлении кредитных средств, банк может взыскать не уплаченные вовремя денежные суммы за счет заложенного в ипотеку имущества (то есть обратиться взыскание на заложенное имущество). В этом случае у граждан, проживающих в ипотечном жилье, прекращается право пользования жилым помещением.

Порядок обращения взыскания на заложенное имущество - одно из главных условий договора об ипотеке, на которое залогодателю следует обратить внимание при подписании.

Заложенные жилые помещения банк может истребовать как в судебном, так и во внесудебном порядке (п. п. 1, 2 ст. 78 Закона N 102-ФЗ).

Если в договоре об ипотеке указано условие о судебном обращении взыскания, то у заемщика больше шансов доказать отсутствие нарушения условий кредитного договора и отстоять свою жилую площадь. По его заявлению суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года. Если должник в пределах предоставленного ему отсрочкой времени удовлетворит требования кредитора, обеспеченные ипотекой, в том объеме, который они имеют к моменту удовлетворения требования, суд по заявлению залогодателя отменяет решение об обращении взыскания (п. 3 ст. 54 Закона N 102-ФЗ).

Если же договором об ипотеке предусмотрен внесудебный порядок, жилые помещения, на которые обращено взыскание, реализуются путем продажи с торгов, проводимых в форме открытого аукциона (п. 1 ст. 59 Закона N 102-ФЗ).

Обратите внимание! В случае использования заемщиком льготного периода по ипотечному кредиту материальная выгода, полученная от экономии на процентах, НДФЛ не облагается (пп. 1 п. 1 ст. 212 НК РФ; ч. 3 ст. 2 Закона от 03.07.2019 N 158-ФЗ).

Став собственником жилья, вы обязаны уплачивать налог на имущество физических лиц (ст. ст. 400, 401 НК РФ).

"Электронный журнал "Азбука права", актуально на 29.06.2021

Приобретение жилья в ипотеку: особенности: брошюра /
Составитель библиотекарь Л. И. Гороховская - Луза : МКУК «
Лузская БИС», 2021.- 12 с.-Текст непосредственный