

Петрова Кристина Андреевна

Магистрант

Направление: Юриспруденция

Магистерская программа: Гражданское право, семейное право, международное частное право

Субъекты ипотечного кредитования и их правовой статус

Аннотация. В статье рассмотрены субъекты ипотечного кредитования и варианты изменения их правового статуса. Раскрыты особенности правоотношений сторон ипотечного договора. Дана оценка возможностей применения закладной.

Ключевые слова: ипотечный кредит, субъекты ипотечного кредитования, правовой статус субъектов ипотечного кредитования, закладная, особенности ипотечного договора.

Основными субъектами классической ипотечной схемы являются: заемщик, кредитор (банк), ипотечное агентство, инвесторы. Второстепенными субъектами классической ипотечной схемы являются: риэлтерская компания; оценочная компания; страховая компания; государственный регистратор; нотариус; паспортные службы; органы опеки и попечительства.

Субъектом ипотечного кредитования также может быть ипотечный брокер – специалист по подбору, оформлению и получению ипотечных кредитов, который выступает в роли посредника между банком и заемщиком. К основным услугам, оказываемым брокерами, относятся подбор оптимальной схемы кредитования, полное сопровождение проектов клиентов, переговоры с кредиторами.

Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса РФ о заключении договоров, а также положений ФЗ об ипотеке. В договоре указываются права и обязанности сторон. Сторонами

договора выступают залогодержатель и залогодатель. По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом. Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании. Но на практике чаще встречаются трехсторонние ипотечные договоры, участниками которых являются Продавец, Покупатель-залогодатель и Кредитор-залогодержатель. Покупатель-залогодатель за счет кредитных средств, предоставленных Кредитором-залогодержателем, покупает у Продавца объект недвижимости и передает данный объект недвижимости Кредитору-залогодержателю в залог (ипотеку). Залогом (предметом ипотеки) по такому договору обеспечивается исполнение обязательств Покупателя-залогодателя, возникших на основании кредитного договора.

При этом такой договор является смешанным гражданско-правовым договором с элементами договора купли-продажи объекта недвижимости и элементами договора ипотеки. Также необходимо учитывать, что в российской практике договор ипотеки (залога) и кредитный договор, заключаемый между заемщиком и кредитной организацией (банком, который по договору об ипотеке выступит в качестве Кредитора-залогодержателя) – это два разных договора, положения которых могут перекликаться между собой и иметь ссылки друг на друга.

Особенностью такого договора являются закрепленные в договоре обязательства основных субъектов ипотечной схемы по обращению к второстепенным субъектам ипотечной схемы. В частности, Продавец обязан

зарегистрировать переход права собственности от него к Покупателю-залогодателю в органе государственной регистрации. Покупатель-залогодатель по договору обязан произвести оценку приобретаемого имущества; застраховать приобретенное имущество от рисков утраты или повреждения; заверить копии документов у нотариуса для их дальнейшего предоставления Кредитору-залогодержателю (ст. 10 ФЗ «Об ипотеке», п. 2 ст. 339 ГК РФ); предоставить Кредитору-залогодержателю в особых случаях согласие органов опеки и попечительства, если объектом недвижимости является жилая квартира, а её сособственником будет являться несовершеннолетний ребенок и т.д. Как правило, один экземпляр договора ипотеки хранится у нотариуса, второй – в регистрационном органе, стороны договора также обладают оригиналами договора, имеющими одинаковую юридическую силу.

В случае нарушения Покупателем-залогодателем условий ипотечного или кредитного договора, Кредитор-залогодержатель может обратиться с иском на предмет залога, а также, если это условие предусмотрено заключенным договором, – на иное имущество Покупателя-залогодателя для возмещения понесенных им расходов и издержек, если предмет залога не покрывает указанные расходы Кредитора-залогодержателя. В этом случае произойдет изменение правового статуса субъектов ипотечного договора: кредитор-залогодатель станет взыскателем, а позже, возможно, – собственником объекта недвижимости (залога), а бывший покупатель-залогодатель станет должником в отношении Кредитора-залогодержателя (взыскателя). Могут существовать и аналогичные схемы изменения правового статуса субъектов ипотечного кредитования: например, если участником ипотечного договора является ипотечное агентство, то оно может изменить статус залогодержателя, на статус взыскателя или собственника.

При заключении ипотечных договоров важно учитывать, что запрещается ипотека имущества, на которое не может быть обращено взыскание по исполнительным документам. Перечень такого имущества установлен ст. 446 ГК РФ. Согласно указанной статье взыскание по исполнительным

документам не может быть обращено на жилое помещение (его части), принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности, если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением имущества, являющегося предметом ипотеки и если на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание.

Особенности заключения договоров ипотеки. По словам экспертов, заемщики при заключении договора ипотеки должны осознавать, что жилой дом, непосредственно связанный с землей, может быть предметом ипотеки только с одновременным залогом по тому же договору ипотеки земельного участка, на котором он находится. При этом в договоре необходимо указывать адрес земельного участка, его площадь, кадастровый номер, а также категорию земель и вид ее разрешенного использования [11].

При ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением и соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом.

Жилой дом, непосредственно связанный с землей, может быть предметом ипотеки только с одновременным залогом по тому же договору ипотеки земельного участка, на котором он находится. При этом в договоре ипотеки необходимо указывать адрес земельного участка, его площадь, кадастровый номер, а также категорию земель и вид ее разрешенного использования.

При предоставлении кредита на строительство жилого дома договором ипотеки может быть предусмотрено обеспечение обязательства незавершенным строительством и принадлежащими залогодателю материалами и оборудованием, которые заготовлены для строительства.

Если права залогодержателя удостоверяются закладной, то в договоре ипотеки это должно быть указано.

В договоре ипотеки не могут предусматриваться какие-либо ограничения права залогодателя или третьих лиц по пользованию заложенным имуществом. Залогодатель вправе завещать заложенное имущество. Соглашение, ограничивающее это право залогодателя, является ничтожным.

Литература

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 13.07.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.10.2015) // Собрание законодательства РФ. 1994. № 32. Ст. 3301.

2. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 06.04.2015) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015) // Собрание законодательства РФ. 1998. № 29. Ст. 340.

3. Федеральный закон от 11.11.2003 № 152-ФЗ (ред. от 29.06.2015) «Об ипотечных ценных бумагах» // Собрание законодательства РФ. 2003. № 46 (ч. 2). Ст. 4448.

4. Федеральный закон от 20.08.2004 № 117-ФЗ (ред. от 29.06.2015) «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» // Собрание законодательства РФ. 2004. № 34. Ст. 353.

5. Федеральный закон от 30.12.2004 № 218-ФЗ (ред. от 29.06.2015) «О кредитных историях» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 44.

6. Федеральный закон от 30.12.2004 № 215-ФЗ (ред. от 23.07.2013) «О жилищных накопительных кооперативах» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 1 (часть 1). Ст. 41.

7. Федеральный закон от 18.07.2009 № 190-ФЗ (ред. от 29.06.2015) «О кредитной кооперации» // Собрание законодательства РФ. 2009. № 29. Ст. 3627.

8. Указ Президента РФ от 20.04.2005 № 449 «Вопросы накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» // Собрание законодательства РФ. 2005. № 17. Ст. 1525.

9. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. 1998. № 31. Ст. 3813.

10. Гаген А. Договор ипотеки – основные подводные камни [Электронный ресурс] // Режим доступа: <http://www.financial-lawyer.ru/topicbox/bankiru/ipoteka/136-528097.html>

© Бюллетень магистранта 2016 год № 1