

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

030900.62 «ЮРИСПРУДЕНЦИЯ»

(код и наименование направления подготовки, специальности)

Гражданско - правовой

(наименование профиля, специализации)

БАКАЛАВРСКАЯ РАБОТА

на тему «Купля-продажа недвижимого имущества за счет заемных и кредитных средств»

Студент

П.Н. Жестков

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Руководитель

А.Ю. Смагина

(И.О. Фамилия)

(личная подпись)

Допустить к защите

Заведующий кафедрой к.ю.н. О.Е.Репетева

(ученая степень, звание, И.О. Фамилия)

(личная подпись)

« _____ » _____ 2016 г.

Тольятти 2016

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «Гражданское право,
гражданский процесс и трудовое право»

О.Е.Репетева

(подпись)

(И.О.Фамилия)

« ____ » _____ 2015 г.

ЗАДАНИЕ

на выполнение бакалаврской работы

Студент: Жестков Петр Николаевич

1. Тема: «Купля-продажа недвижимого имущества за счет заемных и кредитных средств»
2. Срок сдачи студентом законченной выпускной квалификационной работы: 23.05.2016 г.
3. Исходные данные к выпускной квалификационной работе: Гражданский кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Федеральные законы РФ, Решения и определения ВАС РФ
4. Содержание выпускной квалификационной работы (перечень подлежащих разработке вопросов, разделов): 1. Теоретические аспекты особенности купли-продажи недвижимого имущества, 2. Практические основы использования различных заемных и кредитных средств при купле-продаже недвижимого имущества
5. Дата выдачи задания « 2 » ноября 2015 г.

Руководитель выпускной
квалификационной работы

Смагина А.Ю.

(подпись)

(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

Жестков П.Н.

(подпись)

(И.О. Фамилия)

МИНИСТЕРСТВО ОБРАЗОВАНИЯ И НАУКИ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение
высшего образования
«Тольяттинский государственный университет»

ИНСТИТУТ ПРАВА

(институт)

Кафедра «Гражданское право, гражданский процесс и трудовое право»

УТВЕРЖДАЮ

Зав. кафедрой «Гражданское право, гражданский процесс и трудовой право»

О.Е. Репетева

(подпись)

« _____ » _____ 2016 г.

КАЛЕНДАРНЫЙ ПЛАН
выполнения бакалаврской работы

Студента: Жесткова Петра Николаевича

по теме: «Купля-продажа недвижимого имущества за счет заемных и кредитных средств»

Наименование раздела работы	Плановый срок выполнения раздела	Фактический срок выполнения раздела	Отметка о выполнении	Подпись руководителя
Составление плана работ и библиографии.	16.11.2015	16.11.2015	выполнено	
Обсуждение I главы работы	31.01.2016	31.01.2016	выполнено	
Обсуждение II главы работы	26.02.2016	26.02.2016	выполнено	
Предоставлен черновой вариант работы	25.03.2016	25.03.2016	выполнено	
Представление ВКР для проверки в системе «Антиплагиат»				
Предзащита	20.05.2016	20.05.2016	выполнено	
Корректировка ВКР				
Защита ВКР перед государственной аттестационной комиссией	15.06.2016			

Руководитель выпускной квалификационной работы

(подпись)

Смагина А.Ю.

(И.О. Фамилия)

Задание принял к исполнению

(подпись)

Жестков П.Н.

(И.О. Фамилия)

Аннотация

к бакалаврской работе

«Купля-продажа недвижимого имущества за счет заемных и кредитных средств»
студента группы ЮРбз-1135Д, Жесткова Петра Николаевича

Актуальность темы бакалаврской работы обусловлена тем, что одним из способов ее решения может стать привлечение заемных и кредитных средств. Данное направление используется в нашей стране относительно зарубежных недавно, но уже получила широкое распространение, а количество судебных дел по исследуемой проблеме говорит о том, что и решение споров по залогу недвижимости в судебном порядке также явление не редкое. Именно поэтому данная тема вызывает большой интерес у всех участников этого процесса.

Объектом исследования в данной работе является правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом. **Предметом** исследования – правовое регулирование купли-продажи недвижимого имущества за счет заемных и кредитных средств.

Целью бакалаврской работы является исследование правового регулирования купли-продажи недвижимого имущества за счет заемных и кредитных средств. Для достижения поставленной цели необходимо выполнить следующие задачи:

- рассмотреть классификацию недвижимого имущества;
- определить значение ипотеки, кредита, займа при купле-продаже недвижимости;
- определить документальное сопровождение получения кредитных и заемных средств для покупки недвижимости;
- дать анализ процесса оценки недвижимого имущества для кредита/ипотеки;
- рассмотреть особенности заключения договора купли-продажи при оформлении недвижимости по договору ипотеки или при покупке за счет заемных средств;

- изучить этапы совершения такой сделки купли-продажи при оформлении недвижимости по договору ипотеки или при покупке за счет заемных средств;
- провести анализ судебной практики по проблематике купли-продажи недвижимого имущества с использованием заемных и кредитных средств;
- проанализировать правовое регулирование купли-продажи недвижимого имущества с использованием заемных и кредитных средств на современном этапе и перспективы его развития.

Теоретической базой исследования послужили нормативно-правовые акты, учебные пособия по гражданскому праву, а также труды таких исследователей, как: Ситдикова Л.Б., Стародумова С.Ю., Хуснетдинова Л.М., Чикобава Е.М., Петрушкин В.А., Мкртчян М.К., Ковалева О.А., Гафарова Р.М.

Практическую основу исследования составили материалы юридической практики.

Бакалаврская работа состоит из введения, 2 глав, семи параграфов, заключения и списка используемой литературы. Количество источников: 53.

Объем работы: 71 страница.

Содержание

Введение.....	7
Глава 1. Теоретические аспекты особенности купли-продажи недвижимого имущества.....	9
1.1 Понятие, признаки и классификация недвижимого имущества, особенности гражданско-правового режима.....	9
1.2 Купля-продажа недвижимого имущества за счет заемных и кредитных средств как разновидность сделки с недвижимым имуществом.....	16
1.3 Документальное сопровождение получения кредитных и заемных средств для покупки недвижимости и оценка недвижимого имущества.....	30
Глава 2. Правовое регулирование использования различных заемных и кредитных средств при купле-продаже недвижимого имущества.....	42
2.1 Особенности заключения договора купли-продажи при оформлении недвижимости по договору ипотеки или при покупке за счет заемных средств.....	42
2.2 Анализ судебной практики по проблематике купли-продажи недвижимого имущества с использованием заемных и кредитных средств.....	52
2.3 Особенности правового регулирования купли-продажи недвижимого имущества с использованием заемных и кредитных средств на современном этапе и перспективы его развития.....	57
Заключение.....	64
Список используемой литературы.....	67

Введение

Актуальность темы бакалаврской работы обусловлена тем, что жилищная проблема в России не теряет своей остроты, при этом большинство населения не имеет возможности приобрести недвижимое имущество без привлечения кредитных или заемных средств, таким образом их использование может стать одним из решений приобретения жилья.

Данное направление используется в нашей стране относительно зарубежных недавно, но уже получила широкое распространение, а количество судебных дел по исследуемой проблеме говорит о том, что и решение споров по залогу недвижимости в судебном порядке также явление не редкое. Именно поэтому данная тема вызывает большой интерес у всех участников этого процесса.

Ипотека (от греч. *hypotheka* – залог, заклад) представляет собой залог недвижимости, причем как жилой (квартиры, дома), так и нежилой (офисы, помещения). Это не сумма кредита и никак не кредит на покупку жилья. Ипотека (залог недвижимости) — это способ обеспечения исполнения обязательств, в соответствии с которым одна сторона — залогодержатель, являющийся кредитором по кредитному договору, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по кредитному договору из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны — залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя. Кредит или заем – это полученные заемщиком денежные средства, а ипотечный кредит – это кредит, возврат которого обеспечен залогом недвижимости (ипотекой). В этом и есть его отличие от потребительских кредитов, по которым либо нет залога, либо в залог предоставляется что угодно, кроме недвижимости.

Целью бакалаврской работы является исследование правового регулирования купли-продажи недвижимого имущества за счет заемных и кредитных средств. Для достижения поставленной цели необходимо выполнить следующие задачи:

- рассмотреть классификацию недвижимого имущества;
- определить значение ипотеки, кредита, займа при купле-продаже недвижимости;
- определить документальное сопровождение получения кредитных и заемных средств для покупки недвижимости;
- дать анализ процесса оценки недвижимого имущества для кредита/ипотеки;
- рассмотреть особенности заключения договора купли-продажи при оформлении недвижимости по договору ипотеки или при покупке за счет заемных средств;
- изучить этапы совершения такой сделки купли-продажи при оформлении недвижимости по договору ипотеки или при покупке за счет заемных средств;
- провести анализ судебной практики по проблематике купли-продажи недвижимого имущества с использованием заемных и кредитных средств;
- проанализировать правовое регулирование купли-продажи недвижимого имущества с использованием заемных и кредитных средств на современном этапе и перспективы его развития.

Объектом исследования в данной работе является правовое регулирование сделок с недвижимым имуществом. Предметом исследования – правовое регулирование купли-продажи недвижимого имущества за счет заемных и кредитных средств.

Теоретической базой исследования послужили нормативно-правовые акты, учебные пособия по гражданскому праву, а также труды таких исследователей, как: Ситдикова Л.Б., Стародумова С.Ю., Хуснетдинова Л.М., Чикобава Е.М., Петрушкин В.А., Мкртчян М.К., Ковалева О.А., Гафарова Р.М. Практическую основу исследования составили материалы судебной практики.

Бакалаврская работа состоит из введения, 2 глав, семи параграфов, заключения и списка используемой литературы. Количество источников: 53. Объем работы: 71 страница.

Глава 1. Теоретические аспекты особенности купли-продажи недвижимого имущества

1.1 Понятие, признаки и классификация недвижимого имущества, особенности гражданско-правового режима

Гражданское законодательство не содержит понятия недвижимости, перечисляя лишь объекты и признаки, по которым данные объекты относятся к недвижимости. Кроме того, законодатель использует такие взаимозаменяемые дефиниции, как "недвижимая вещь", "недвижимое имущество", "недвижимость", среди которых тождественными следует воспринимать только понятия "недвижимая вещь" и "недвижимость", в связи с тем, что понятие "имущество" включает и имущественные права. Так, в ст. 130 ГК РФ перечислены объекты недвижимости, такие как земельные участки и участки недр, а также здания, сооружения и объекты незавершенного строительства, которые отнесены к недвижимости в силу невозможности их перемещения без несоразмерного ущерба назначению, а также иные объекты, не имеющие связи с земной поверхностью (воздушные, морские и иные суда. Последние отнесены к недвижимости по экономическим и по другим основаниям с целью распространения на них правового режима недвижимости¹.

Именно такое юридическое отнесение объектов к недвижимости и приводит к формулированию большего количества признаков недвижимости, кроме прямо следующих из нормы п. 1 ст. 130 ГК РФ. Итак, среди основных признаков выделены, во-первых, степень прочности связи недвижимого объекта с землей, во-вторых, "несоразмерный ущерб" до невозможности его перемещения. Оба этих признака имеют существенные недостатки. С учетом развития уровня техники некоторые недвижимые объекты перемещались на незначительные расстояния без какого-либо ущерба их назначению.

¹ Объекты гражданских прав: Постатейный комментарий к главам 6, 7 и 8 Гражданского кодекса РФ / В.В. Андропов, Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014. 224 с.

В связи с чем, отсутствующее понятие прочности или прочной связи с землей позволяет не принимать данный признак как основной. Кроме того, из анализа судебной практики следует, что каждый раз приходится устанавливать, возникла такая связь или нет. "Несоразмерный ущерб" назначению недвижимого объекта также относится к оценочным категориям, которые в связи с практической неприменимостью к назначению некоторых объектов недвижимости авторы предлагают исключить из норм ГК РФ². Так, назначение объекта недвижимости может меняться в связи с потребностями собственников таких объектов (из жилого в нежилое, и наоборот) без какого-либо ущерба самому объекту.

Что же касается судебных инстанций, то под несоразмерным ущербом понимается невозможность после перемещения дальнейшего использования объекта по целевому назначению, в том числе значительное ухудшение технического состояния этого объекта либо снижение материальной или художественной ценности объекта и т.п. В этой связи следует отметить, что в ст. 235 ГК не содержится таких оснований прекращения права собственности, что позволяет говорить об изменении целевого назначения объекта. Таким образом, бесспорно, к недвижимости относятся два естественных природных объекта - земельные участки и участки недр.

Недра расположены ниже почвенного слоя части земной коры³, и, будь то подземное пространство, полезные ископаемые, энергетические и иные ресурсы, они изъяты из оборота и могут находиться исключительно в государственной форме собственности.

Земельный участок является неотъемлемой частью недр, расположенной на поверхности земной коры и относящейся в большинстве случаев к оборотоспособным объектам, определяемым законодателем как основной классификатор вещей на движимые и недвижимые.

² Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. 2014. N 5. С. 11 - 12.

³ Закон РФ от 21.02.1992 N 2395-1 (ред. от 13.07.2015) "О недрах" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)

Ученые также склонны полагать, что недвижимым имуществом является только земля и органически, неотъемлемо связанные с ней объекты, которые индивидуализированы на местности и утрачивают свое назначение и индивидуальные характеристики при отделении их от земли⁴. Данная позиция требует уточнения, так как земля как объект земельных отношений воспринимается законодателем как природный объект и природный ресурс (подп. 1 п. 1 ст. 6 ЗК РФ), который рассматривается с нескольких позиций (ст. 1, ст. 3 ЗК РФ):

- 1) как основа жизни народов;
- 2) составная часть природы;
- 3) основа деятельности народов, проживающих на соответствующей территории и использующих ее как природный ресурс - средство производства в сельском, лесном хозяйстве и иной хозяйственной деятельности;
- 4) "одновременно" как недвижимое имущество, объект права собственности и иных прав на землю.

При этом "одновременное" применение к земле правового режима недвижимости, противоречит внутренним нормам п. 1 ст. 6 ЗК РФ, но позволяет говорить о ней собирательно. Например, как о территории в границах Российской Федерации, которая и делит земли РФ на определенные категории.⁵ Понятие земельного участка регулярно менялось в действующем законодательстве, причем "перемещаясь" из одной отрасли в другую.

⁴ Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. N 7. С. 26.

⁵ Стародумова С.Ю. Земля и земельный участок как объекты прав // Актуальные проблемы российского законодательства: Сборник статей. Выпуск 7. М.: ВАКО; РГСУ, 2013. С. 112 - 128.

До недавнего времени понятие земельного участка содержалось в самостоятельной главе I Земельного кодекса РФ, названной "Земельные участки", но в основном раскрывающей порядок их образования. Видимо, в связи с этим с 1 марта 2015 года вступили в силу изменения Земельного кодекса РФ, уточняющие как само понятие земельного участка (п. 3 ст. 6 ЗК РФ), так и его образование и закрепляемые на него права⁶.

До марта 2015 г. под земельным участком понималась "часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами".

Вместе с тем судебная практика исходит из того, что даже если земельный участок не имеет описанные и удостоверенные в установленном порядке границы, то в силу ст. 130 ГК РФ и ст. 1 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ⁷ он все равно относится к недвижимому имуществу⁸.

Земельный участок хотя и обладает, согласно земельному законодательству, двумя признаками - являясь некой частью земной поверхности, с определением границ этой части поверхности на местности - без необходимости оборота не нуждается в уточнении или определении границ.

Также следует отметить, что ни о каких природных характеристиках земельного участка в ЗК РФ не говорится, в отличие от п. 2 ст. 261 ГК РФ, указывающего на поверхностный (почвенный) слой, водные объекты и находящиеся на земельном участке растения.

⁶ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016)

⁷ Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016).

⁸ Определение Верховного Суда РФ от 11.12.2007 N 4-В07-126 // СПС "КонсультантПлюс"; Определение Верховного Суда РФ от 06.12.2005 N 4-В05-42 // СПС "КонсультантПлюс".

В настоящее время земельный участок конкретизирован, во-первых, как объект права собственности и иных прав на землю согласно законодательству, что по большому счету показывает на юридическое признание данного объекта, и во-вторых, как недвижимая вещь, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи.

Таким образом, законодатель уточняет признак земельного участка как недвижимости - характеристики, позволяющие определить его в качестве индивидуально определенной вещи, в которые, несомненно, входят и границы участка.

К природным признакам земельного участка следует отнести природные объекты, перечисленные в ГК РФ: почвенный слой земли, древесно-кустарниковую и лесную растительность, обособленные водные объекты⁹.

Установить те или иные природные характеристики можно по категории земель (ст. 7 ЗК РФ), на которой сформирован земельный участок. Также следует констатировать, что земельный участок является сложной, зачастую составной вещью, которая в зависимости от категории земли имеет не только природные характеристики, но и антропогенные, искусственно созданные. Так, неотъемлемой составной (движимой) частью земельного участка согласно позициям судов могут являться: поля, имеющие покрытие (пример - футбольное поле), ограждение участка, мелиоративные системы и т.п. Ряд авторов относят к рукотворным признакам наличие на земельном участке объектов недвижимости, позволяющих классифицировать его как сложную (единый объект) или составную недвижимую вещь. Таким образом, одни и те же объекты, располагающиеся на земельном участке, могут быть отнесены или нет к недвижимости¹⁰.

⁹ Колов А.Ю. Вещные права на земельный участок в России: Монография. Томск: Пеленг, 2014. С. 81 - 82.

¹⁰ Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. 2014. N 5. С. 11 - 12.

Таким образом, следует выделить два упомянутых ранее признака недвижимости - физический, т.е. реальное существование земельного участка в качестве объекта прав (в определенных границах, установленной площади, координатах поворотных точек земельного участка), и юридический, необходимый для регистрации объекта в качестве недвижимости (указывающий на целевое назначение и разрешенное использование земельного участка).

В отношении второго признака в науке ведется спор о зависимости его существования от государственной регистрации прав на него¹¹. Повторимся, что даже при отсутствии регистрации прав на конкретный земельный участок в границах Российской Федерации земельные участки являются недвижимостью по природе. Вместе с тем законодатель периодически пытается повысить роль юридического признака недвижимости посредством введения обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью¹².

В градостроительном законодательстве к недвижимости отнесены такие рукотворные объекты, как "объекты капитального строительства", т.е. здания, строения, сооружения и объекты, строительство которых еще не завершено (п. 10 ст. 1 ГК РФ), в отношении которых авторы отмечают, что они также имеют различный правовой режим¹³. Например, нежилые помещения внутри зданий отнесены к недвижимости Законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" согласно положению ГК РФ о возможности отнесения объектов к недвижимости, не предусмотренных Кодексом на основании федерального закона.

Таким образом, согласно действующему законодательству к недвижимым вещам относятся три группы объектов:

1) земельные участки, в том числе искусственные земельные участки и участки недр;

¹¹ Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2008; Гонгало Б.М. Понятие недвижимости // ЭЖ-Юрист. 2021. N 11

¹² Ситдикова Л.Б. Эффективность действия норм в гражданском праве России (на примере предложения о введении обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью) // Нотариус. 2013. N 5. С. 15 - 17.

¹³ Писков И.П. К вопросу о понятии недвижимости в Российском праве // Проблемы развития частного права: Сборник статей к юбилею В.С. Ема / Отв. ред. Е.А. Суханов, Н.В. Козлова. М.: Статут, 2011. 559 с.

2) рукотворные объекты, прочно связанные с земной поверхностью, перемещение которых без причинения несоразмерного ущерба их назначению невозможно;

3) объекты, отнесенные законом к недвижимому имуществу, в том числе и движимые по своим конструктивным особенностям.

1.2 Купля-продажа недвижимого имущества за счет заемных и кредитных средств как разновидность сделки с недвижимым имуществом

Сделка — это действие юридического или физического лица, направленное на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей. Купля-продажа относится к числу наиболее распространенных сделок с недвижимым имуществом. Договор купли-продажи недвижимости является возмездным, консенсуальным, взаимным.

Субъектами данного договора являются продавец и покупатель недвижимости. Ими могут быть как граждане, которые активно продают и покупают принадлежащие им объекты сделки - квартиры, земельные участки, дачи и т. д., так и юридические лица, покупающие недвижимость для своих офисов, предприятий и т. п. Для оформления купли-продажи недвижимого имущества можно использовать также такие средства, как: ипотека, кредит, займ.

Любая сделка по купле-продаже недвижимого имущества оформляется по схожему алгоритму, вне зависимости от того, кто выступает на стороне продавца или покупателя, какие особенности имеет предмет договора, условия об оплате.

Условно, оформление сделки можно разбить на два этапа.

Подготовительный: определение доступных денежных средств на осуществление покупки, выбор подходящей жилой площади, проверка документов у собственника, выяснение определенных обстоятельств, условий, составление и согласование между сторонами проекта договора купли-продажи и прилагающийся к нему бумаг.

Заключительный: стороны пришли к общему решению, подписывается основной договор купли-продажи и акт приема-передачи (в отдельных случаях потребуются подписание дополнительных документов), сделка проходит государственную регистрацию, стороны производят окончательный расчет и получают соответствующие документы.

Договор купли-продажи недвижимого имущества относится к основополагающему документу, который призван завершить всю процедуру сделки отчуждению и приобретению жилья.

Договор отражает:

- волеизъявление сторон и их взаимные обязательства;
- все существенные условия сделки.

Содержание и особенности договора купли-продажи недвижимого имущества будут зависеть от условий, на которых совершается сделка.

Предварительный вид договора имеет широкое распространение, при совершении сделок с недвижимостью и имеет следующие особенности:

- суть договора сводится к тому, что по его условиям, стороны обязуются в будущем подписать основной договор по купле-продаже недвижимого имущества;

- предварительный договор необходим в том случае, если по различным причинам стороны не могут заключить сразу основной;

- договор дает сторонам гарантии того, что сделка, в отношении которой он был заключен, будет заключена именно на согласованных условиях, в т.ч. это касается цены, предусмотренной за объект купли-продажи;

- предварительный договор не подразумевает под собой обязанность передать недвижимое имущество в пользование покупателя, равно как и не обязывает покупателя вносить всю сумму за покупку, при этом договор имеет юридическую силу и его несоблюдение может привести к негативным последствиям;

- главные моменты, которые стороны должны отразить в договоре – это его предмет и цена, не менее важно указать порядок и сроки, касающиеся заключения основного договора;

- в содержании договора могут указываться условия, касающиеся внесения аванса или задатка.

Приобретение жилья по ипотечному кредитованию ответственный и серьезный шаг, требующий соблюдения очень многих нюансов. Особенно важно проявить внимательность при подписании ипотечного договора и обратить внимание на следующие моменты:

- сторонами договора выступают банк и заемщик;

- объектом договора выступает недвижимое имущество, выступающее в качестве залога;

- в качестве предмета договора не может выступать недвижимое имущество, входящее в муниципальную или государственную собственность;

- существенное условие договора – срок исполнения обязательства со стороны заемщика, в случае его пропуска, заемщик может лишиться недвижимого имущества, ранее выплаченные деньги за ипотеку не вернутся;

- договор подлежит обязательной государственной регистрации;

- заемщик не имеет права полностью распоряжаться ипотечным жильем на свое усмотрение, например, при желании сдать его в аренду, продать или сделать перепланировку, заемщик должен получить согласие банка.

Ипотека (от греч. *hypotheka* – залог, заклад) представляет собой залог недвижимости, причем как жилой (квартиры, дома), так и нежилой (офисы, помещения).

Это не сумма кредита и никак не кредит на покупку жилья. Ипотека (залог недвижимости) — это способ обеспечения исполнения обязательств, в соответствии с которым одна сторона — залогодержатель, являющийся кредитором по кредитному договору, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по кредитному договору из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны — залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.

Предметом ипотеки называют то, что находится в залоге: квартира, дом, земельный участок. Залогодателем называют того, кто является собственником недвижимости, переданной в залог, а кредитора называют залогодержателем.

Ипотека бывает двух видов: в силу закона и в силу договора. Ипотека в силу закона — это залог, возникающий на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств. Заключать договор об ипотеке в этом случае не надо.

К примеру, приобретение недвижимого имущества на кредитные средства влечет автоматическую регистрацию на эту квартиру залога, поскольку статья 77 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» устанавливает, что такая недвижимость считается находящейся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика.

Для этого достаточно сдать в Росреестр договор купли-продажи недвижимого имущества, в котором будет указано о кредитном источнике и будет зарегистрирован залог (ипотека) в пользу банка. Ипотека в силу закона является наиболее распространенным вариантом для всех кредитов покупки жилья под залог этого приобретаемого жилья.

Ипотека обеспечивает определенное обязательство. Это может быть кредитный договор или договор займа. Банки выдают кредиты на покупку жилья, а некредитные организации выдают займы на покупку жилья. Кредитный договор/договор займа — это соглашение, заключаемое в письменной форме, по которому кредитор обязуется предоставить денежные средства (кредит/заем) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее.

Кредит или заем – это полученные заемщиком денежные средства, а ипотечный кредит – это кредит, возврат которого обеспечен залогом недвижимости (ипотекой). В этом и есть его отличие от потребительских кредитов, по которым либо нет залога, либо в залог предоставляется что угодно, кроме недвижимости.

При определении терминов, связанных с ипотекой нельзя не остановиться на определении закладной. Закладная это отдельный документ, который подтверждает следующие права банка (владельца закладной)¹⁴:

- право на получение исполнения по кредитному договору (то есть право требовать с заемщика возврата денежных средств);
- право залога на имущество, обремененное ипотекой (то есть право обратить взыскание на недвижимое имущество).

Если какое-либо лицо законно владеет закладной (владелец закладной), то даже при отсутствии кредитного договора, договора об ипотеке и любых иных документов, он (владелец) вправе требовать с должника уплаты ему платежей по кредиту и обращения взыскания на недвижимое имущество.

¹⁴ Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. 2014. N 5. С. 11 - 12.

Закладная составляется и подписывается заемщиком и залогодателем (без подписи банка) и сдается вместе с договором купли-продажи недвижимого имущества в орган, регистрирующий права и сделки на недвижимое имущество. Этот орган выдает закладную уже банку. Дальше закладная может быть продана банком другому лицу, который автоматически становится кредитором по кредитному договору и залогодержателем.

Принято полагать, что, так как сделка по купле-продаже является возмездной, то денежные средства за объект покупки должны передаваться покупателем сразу, в момент подписания договора. На практике могут быть другие ситуации, при которых стороны могут предусмотреть рассрочку по договору. Чаще всего это происходит в том случае, если у покупателя нет достаточных средств на приобретение жилья, и:

- ему приходится обращаться в кредитную организацию для получения ипотеки, или иного вида кредита;
- для сделки используется материнский капитал или иной вид жилищного сертификата.

Главное, что необходимо соблюсти сторонам, это указать в условиях договора пункт о том, что:

- недвижимое имущество продается в рассрочку; на каких условиях и в какие сроки покупатель должен будет внести необходимые денежные средства.

Покупка недвижимого имущества за наличный расчет является самой простой сделкой, не требующей соблюдения определенных нюансов. Планируя совершить такого рода сделку, сторонам необходимо подготовить пакет документов, в который входит:

- договор, акт, расписка о получении денег; паспорта сторон сделки;
- документы на недвижимое имущество;
- документы, подтверждающие отсутствие задолженности по платежам за недвижимое имущество;
- справка о том, что в жилье отсутствуют прописанные граждане.

В зависимости от обстоятельств и усмотрения сторон, при совершении сделки могут потребоваться иные дополнительные документы. Покупка недвижимого имущества за наличный расчет подразумевает, что стороны произведут полный расчет в момент регистрации договора.

При совершении сделки по продаже недвижимого имущества, находящейся в долевой собственности, необходимо придерживаться следующего алгоритма действий:

1. Получение согласия на продажу недвижимого имущества от других собственников, имеющих в ней долю.
2. Определение стоимости недвижимого имущества, по которой она будет продаваться.
3. Поиск покупателя и подготовка необходимых бумаг для продажи недвижимого имущества.
4. Подписание договора и подача его на регистрацию в соответствующий орган.
5. Расчет между сторонами.
6. Получение документов новым собственником документов на недвижимое имущество.

Законодательство содержит указание не только на обязанности сторон по сделке, но и на последствия при невозможности исполнения обязательства или его прекращения, которое было обеспечено задатком. Последствием в данном случае будет являться обязанность вернуть задаток лицу, его внесшему.

Если условия договора нарушаются покупателем, то он будет обязан выплатить продавцу задаток в двойном размере. Для безопасности сторон, документ, предусматривающей внесение задатка, можно заверить нотариально. После подписания договора, у покупателя появляется обязанность купить жилье, а у продавца не продавать его до срока, определенного сторонами.

При совершении сделки, где в качестве оплаты за недвижимое имущество выступает материнский капитал, в договоре необходимо указать на два основных момента:

- сумма сделки и срок ее погашения;
- из каких источников будет происходить оплата по договору.

В остальном сделка с применением сертификата материнского капитала ничем не отличается от общего договора купли-продажи недвижимого имущества.

Форма договора купли-продажи жилой недвижимости не имеет унифицированного закрепления. Это означает, что стороны вправе на свое усмотрение включать различные условия, касающиеся сделки. Главное, чтобы они не противоречили закону и не нарушали права третьих лиц. При составлении документов, необходимо придерживаться общих правил и требований, которые сложились на практике.

Если к работе привлекаются юристы или риэлтерские конторы, то, как правило, они уже имеют готовый бланк договора.

При составлении договора в первую очередь необходимо определиться с его содержанием, которое должно включать в себя существенные условия, касающиеся:

- предмета договора;
- его цены.

Если за пример берется уже готовый вариант договора, то необходимо внимательно изучить его содержание на наличие ошибок и противоречий с нормами закона. В качестве важных дополнительных условий могут выступать:

- порядок и сроки оплаты по договору;
- сроки освобождения недвижимого имущества бывшими собственниками;
- указание на права и обязательства сторон; иные условия на усмотрение сторон.

Является существенным и должен содержать полное описание объекта недвижимости:

- общая площадь;
- количество комнат;
- этажность;

- адрес.

Важно указать, на основании какого документа продаваемое недвижимое имущество принадлежит продавцу.

По договору в качестве сторон выступают продавец и покупатель, которыми могут являться любые субъекты права. Если сторонами сделки выступают несовершеннолетние дети, то их интересы представляют их законные представители.

Договор купли-продажи, как и любой другой вид договора, имеет существенные условия, без указания на которые, договор будет считаться незаключенным:

- цена;
- предмет.

Без указания сторонам на цену сделки, договор купли-продажи может считаться незаключенным. Оплата по договору может происходить различными способами:

- за счет собственных средств;
- с помощью займов, кредитов, в т.ч. ипотечных;
- с использованием различного рода сертификатов (жилищный, материнский).

Стороны могут предусмотреть условия о задатке или авансе, а также о рассрочке оплаты договора.

Подписанный договор купли-продажи недвижимого имущества должен пройти обязательную государственную регистрацию. Пройти данную процедуру можно в Регистрационной палате либо многофункциональных центрах, которые в настоящее время открыты практически во всех городах страны.

Если договор прошел регистрацию и переход права на недвижимое имущество был окончен, расторгнуть сделку можно двумя способами:

1. Стороны пришли к взаимному соглашению относительно вопроса о расторжении договора.

2. Если расторгнуть договор по соглашению невозможно, стороны обращаются в суд. При обращении с иском в суд необходимо указывать не только требование о расторжении договора, но и о возврате переданного имущества.

Альтернативой «законной» ипотеке является заключение договора об ипотеке — это для случаев, если в залог отдается имеющееся в собственности заемщика жилье, а приобретает на кредитные средства он иное жилье. Договор об ипотеке представляет собой соглашение между залогодателем (собственником недвижимости) и залогодержателем (банком), по которому залогодатель передает в залог недвижимое имущество залогодержателю.

Рассмотрим основные этапы, необходимые для совершения сделки купли-продажи при оформлении недвижимости по договору ипотеки или при покупке за счет заемных средств.

1. Выбор банка и ипотечной программы

Прежде чем взять ипотеку на покупку недвижимого имущества, необходимо провести анализ условий и предложений в различных банках. Определяющими показателями при выборе оптимального варианта являются:

- Сумма ипотечного кредита;
- Процентная ставка, как правило, она варьируется от 11 до 15% годовых, и зависит от банка и желаемой суммы;
- Обременения (условия выдачи и сопровождения);
- Валюта кредита;
- Условия обеспечения (включая требования поручительства);
- Сроки выплаты;
- Условия страхования (в том числе и объекта ипотеки);
- Наличие штрафных санкций за досрочное погашение.

Выбрав несколько подходящих ипотечных программ, необходимо внимательно изучить тонкости ипотечного продукта. Необходимо также помнить, что банковские учреждения предъявляют требования к предполагаемым заемщикам.

А именно:

- Постоянная прописка на территории, определяемой банком;
- Определенный стаж на настоящем месте работы (общий трудовой стаж не менее 1 год, на последнем месте свыше 4-6 мес.);
- Положительная кредитная история;
- Отсутствие судимости;
- Отсутствие иных параллельных займов;
- Дееспособность;
- Возрастной ценз (минимальный возраст 21 год, максимальный определяется моментом погашения кредита, к этому году заемщику должно быть не более 65-75 лет)

Если привлекаются созаемщики, то не более 3 человек, степень родства — супруги, братья, родители, 3-ьи лица;

Подав заявки одновременно в несколько банков, можно узнать конкретные условия ипотеки и порядок покупки недвижимого имущества в каждом из них. После одобрения заявки необходимо приступить к выбору подходящей недвижимости. На проведение данной процедуры обычно отводится 2–3 месяца.

Информация о предварительных условиях по ипотечному кредитованию представлена на официальных сайтах банков.

Срок одобрения заявки по ипотеке составляет от 5 до 10 рабочих дней. Тем временем тщательно проверяются все предоставленные документы, поэтому начинать заниматься поиском жилья нужно только после твердого согласия кредитного учреждения.

При этом, банк может отказать в выдаче кредита и заключении договора, лишь в случае если из представленных документов видно, что потенциальный заемщик не в состоянии вернуть займ и проценты, исходя из его финансовых возможностей. Остальные мотивы отказа незаконны и их можно обжаловать в суд.

2. Выбор недвижимости

При выборе недвижимости следует учитывать требования банка к объекту ипотеки. Как правило жилье на вторичном рынке должно:

- Быть отдельным жильем;
- Располагаться в зоне, определенной ипотечной программой;
- Соответствовать сантехническим нормам (иметь системы отопления, канализации и водоснабжения);
- Не быть ветхим или аварийным жильем, состоящим на учете на капремонт, реконструкцию с отселением или снос (обычно это «старый фонд» города, точные данные можно найти в районной Управе);
- Жилой дом или коттедж должен:
- Располагаться в зоне, определенной ипотечной программой;
- Иметь круглогодичную подъездную дорогу;
- Быть пригодным для круглогодичного проживания;
- Соответствовать сантехническим нормам (иметь системы отопления, канализации и водоснабжения);
- Пройти соответствующий кадастровый учет.

Для выбора недвижимости в новостройках банковские учреждения, как правило, предлагают объекты из базы застройщиков, прошедших официальную аккредитацию. Для этого предусмотрены специальные программы, включая и государственные – по поддержке ипотечного кредитования для первичного жилищного рынка.

Если заемщик самостоятельно осуществляет выбор недвижимого имущества на первичном рынке, то к застройщикам банки обычно предъявляют следующие требования:

- Срок на рынке жилищного строительства – более пяти лет;
- Соответствие оценочным нормативам финансовой устойчивости согласно Федеральному закону 214-ФЗ;
- Отсутствие задержек (более года) в завершении строительства и сдачи объектов в течение предыдущих лет;

— Наличие объектов точечной и массовой застройки (двух и более), введенных в эксплуатацию;

— Отсутствие инициирования процедуры банкротства или решения о ликвидации;

— Прочие требования.

Для получения профессиональной помощи при выборе недвижимости и уверенности в юридической чистоте сделок, банки предлагают воспользоваться услугами агентств недвижимости, являющихся их партнерами. Для этого они предоставляют клиентам соответствующие базы партнеров.

3. Оценка недвижимости

Для своевременного исполнения обязательств по договору, условия ипотеки определяют предоставление ликвидного залогового обеспечения, которым чаще всего и служит приобретаемый объект недвижимости. Рыночная стоимость залогового имущества является отправной точкой для определения суммы ипотечного займа, в связи с чем оценка залогового имущества является важным показателем в процессе кредитования.

Большинство банков, для проведения достоверной оценки обеспечения по кредиту, предлагают воспользоваться услугами оценочных организаций из числа своих партнеров. При этом они не ограничивают заемщиков в выборе, однако если отчет об оценке предоставлен организацией, имеющей отрицательный опыт работы с банком, последний вправе инициировать дополнительную проверку. Также, если выявится недостоверность предоставленных оценок или нарушения требований законодательства в области оценки, то банковские учреждения имеют право направить мотивированные жалобы в регулирующие организации (СРОО). Поэтому специалисты рекомендуют пользоваться услугами оценщиков-партнеров.

Если в объекте залогового обеспечения, зарегистрированы дееспособные совершеннолетние лица, не являющиеся заемщиками, банки просят их дополнительно предоставить подписанные и заверенные нотариально заявления об их осведомленности в том, что:

— Недвижимость, в которой они проживают, передается в залоговое обеспечение;

— В случае неисполнения обязательств, прописанных в ипотечном договоре, на жилье будет обращено взыскание, вплоть до выселения.

— В случае если в объекте залогового обеспечения зарегистрированы лица, не являющиеся близкими родственниками залогодателя, банки дополнительно требуют пояснения о необходимости регистрации указанных лиц в данном объекте и документальное подтверждение наличия собственности у указанных лиц, где они могут быть зарегистрированы.

Как правило, банки не приемлют, чтобы среди собственников недвижимости, передаваемой в качестве залогового обеспечения, были несовершеннолетние и/или недееспособные лица.

4. Заключение кредитного договора.

Постановлением президиума ВАС РФ № 8274/09 от 17.11.2009, банкам запрещено взимать комиссию за открытие и ведение ссудного счета.

Если банк вменяет комиссии, делая их обязательными для получения кредита, то он должен указывать данные обременения в договоре и при раскрытии эффективной процентной ставке. Проходя этапы покупки, при подписании договора, необходимо требовать от банка раскрытия сопутствующих расходов, с целью определения реальной стоимости ипотеки.

Следует также обращать внимание на условия об изменении размера процентов. Многие банки предусматривают такую возможность в одностороннем порядке без согласия заемщика. Это чревато тем, что при определенных экономических ситуациях банк может повысить процент и кредит для клиента станет непосильным. Поэтому следует добиваться внесения в кредитный договор условий, предусматривающих изменение процентов или сумм возврата кредита только по обоюдному согласию сторон. Еще одно важное условие – возможность досрочно погасить кредит. Это предусмотрено законом¹⁵.

5. Регистрация сделки с продавцом и передача денег

¹⁵ Федеральный закон от 21.12.2013 N 353-ФЗ (ред. от 21.07.2014) "О потребительском кредите (займе)"

Следующим шагом процедуры покупки, после заключения кредитного договора, является получение денежных средств и приобретение выбранной недвижимости. Передача денег является ключевым моментом сделки. Как только деньги оказываются на руках у покупателя, можно заниматься оформлением "договора покупки недвижимого имущества". Отношения между сторонами отражаются в договоре купли-продажи, важным условием которого является стоимость имущества и порядок оплаты. Порядок оплаты может осуществляться:

- Наличным расчетом (на руки);
- Безналичным платежом (перевод на счет продавца);
- Через банковскую ячейку.

Часто банки выдают кредит на условиях первоначальной регистрации сделки купли-продажи недвижимости и ипотеки, и только после этого выдают заемные средства. В таких случаях приобретение недвижимости осуществляется по следующим этапам:

- покупатель ставить в известность продавца о заключенном кредитном договоре и договаривается о совершении сделки с условием отсрочки платежа;
- выплачивает аванс продавцу из собственных средств;
- производится регистрация сделки и ипотеки;
- в банк предоставляются свидетельства о заключенной сделке и регистрации ипотеки, на основании которых выдаются деньги;
- производится окончательный расчет с продавцом.

Как правило, продавцы идут на такие условия, так как после регистрации ипотеки банк выдает кредитные средства в ближайшие рабочие дни. А совершение купли-продажи без оплаты гарантирует продавцу залог в силу закона.

Сделка покупки и оформления недвижимого имущества осуществляется в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестре). При ее заключении важно достичь соглашения по всем важным условиям, которые не позволят данной сделке не состояться.

6. Страхование и передача по договору ипотеки

Для заключения договора ипотеки необходимо пройти процедуру обязательного страхования залогового недвижимого имущества от рисков повреждения и утраты. Эта процедура предусмотрена законом об ипотеке.

Часто банки требуют страхования жизни заемщика или других рисков. Решение о подписании договора с дополнительными видами страхования является решением заемщика, потому как ведет к повышению выплат по кредиту (скрытый процент).

Далее следует процесс оформления договора ипотеки и закладной. Договор ипотеки регистрируется в Росреестре, что не позволит заемщику совершать какие-либо действия с объектом недвижимости без согласия банка, держателя залога. Закладная остается у банковского учреждения и позволяет ему перепродавать право требования по договору залога.

Просроченные кредиты негативно сказываются на деятельности любой финансовой организации, вплоть до ее жизнеспособности. В связи с этим банки усовершенствуют процесс работы с проблемными кредитами.

Работа с должниками идет путем конструктивного диалога. Если определено, что финансовые трудности заемщика носят срочный характер, банки идут на реструктуризацию кредита путем:

- Изменения графика платежей;
- Пролонгации кредита;
- Изменения % ставки.

Если андеррайтинг кредита выявил проблемы в части платежеспособности заемщика, банк отправляет ему извещения с требованиями погашения задолженности, ведет с ним переговоры. В ходе переговоров разъясняются последствия невыплаты долга, вплоть до возможности передачи дела в судебные инстанции (на счет взыскания задолженности принудительно). Стоит отметить, что уклонение от уплаты задолженности является уголовно-наказуемым деянием.

Поэтому необходимо использовать все возможности для уплаты долга по кредитному договору, и лучше в добровольном порядке.

При наличии просроченного платежа банковские работники имеют право уведомлять должника об имеющейся задолженности. При отсутствии ответа, банк отправляет почтовое извещение о срочной уплате имеющейся задолженности в течении 10 дней. После этого, залогодатель вправе обратиться в суд, где вынесется решение о досрочном взыскании всей оставшейся суммы кредита и процентов, и о продаже недвижимого имущества на аукционных торгах.

Недвижимость на торгах продается по залоговой стоимости, которая, как правило, меньше рыночной. Поэтому при заключении ипотечного договора следует обращать внимание на размер залоговой стоимости и стараться приближать его к рыночному уровню.

В этом случае после продажи недвижимого имущества, должник получит лишь уплаченные им суммы по основному кредиту за минусом процентов, также за минусом штрафа, наложенных банком и то при условии, если от реализации жилья останутся на это деньги.

В случае, если должник до суда или даже в процессе судебного заседания найдет работу и погасит свой текущий долг, возможно мирное урегулирование разногласия, поскольку банкам также не выгодно связываться с продажей недвижимого имущества.

В случае, если дело дойдет до суда - должнику можно бороться за снижение суммы неустойки (при определенных условиях ее можно уменьшить).

1.3 Документальное сопровождение получения кредитных и заемных средств для покупки недвижимости и оценка недвижимого имущества

Процесс оформления любого займа начинается со сбора документов. Их перечень может существенно отличаться в зависимости от программы кредитования: есть обязательные документы и те, которые могут понадобиться исключительно при оформлении определенного вида потребительского кредита. При этом наличие некоторых справок и свидетельств в кредитном деле существенно повышает шансы заемщика на получение займа.

Документы, которые могут понадобиться в процессе оформления, делятся на обязательные и дополнительные, а также те, которые потребуются при ипотечном и другом кредитовании.

Независимо от программы кредитования, необходимо предоставить оригинал общегражданского паспорта. Также необходимо заполнить заявление на получение займа и анкету. В некоторых кредитных организациях заемщику предлагается заявление-анкета (в этом документе совмещены обе формы).

При оформлении как потребительских кредитов, так и ипотечных займов в большинстве случаев банки дополнительно требуют предоставлять:

1. Заверенную отделом кадров копию трудовой книжки либо другой документ, подтверждающий трудоустройство (справка от работодателя, копия трудового договора или контракта, выписка из трудовой книжки).

В документах должны содержаться сведения о занимаемой должности и стаже работы. Документы должны быть заверены постранично. Морякам необходимо предоставлять контракты за последние 2-4 года, их официальный перевод на русский язык и паспорт моряка.

2. справка о доходах по форме, установленной банком, или по форме 2-НДФЛ, подписанная и заверенная печатью предприятия. справка должна содержать сведения о доходах как минимум за 6 предыдущих месяцев.

Если имеется другой официальный источник доходов помимо заработной платы (пенсию, доход от сдачи недвижимости в аренду и т.д.), необходимы подтверждающие документы – это повысит шансы на получение ссуды.

3. Военный билет, приписное свидетельство или другие документы, подтверждающие наличие отсрочки от службы в армии у заемщиков в возрасте до 27 лет.

Дополнительные документы, подтверждающие личность и социальный статус заемщика можно подготовить и предоставить в банк не только по просьбе менеджера, но и по собственной инициативе. Многие из них помогут подтвердить социальный статус и положительно повлияют на результаты оценки кредитоспособности.

Данные документы целесообразно предоставлять как при обычном потребительском кредитовании, так и при оформлении ссуд под залог авто и недвижимости. К ним относятся:

- водительские права или свидетельство о регистрации автомобиля;
- ИНН (Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе);
- страховое свидетельство Государственного пенсионного фонда;
- загранпаспорт;
- имеющиеся страховые полисы (в том числе ОМС, ОСАГО, КАСКО и т.д.);
- оригинал или копия свидетельства о праве собственности на недвижимое имущество, принадлежащее заемщику (владение или совладение);
- документы, подтверждающие наличие ценных бумаг или счетов в банках, выписки по счетам;
- копии документов о полученном образовании: дипломы, аттестаты, сертификаты, свидетельства;
- копии кредитных договоров, справки банков об отсутствии задолженности, выписки по ссудным счетам;
- оригинал или копия свидетельства о заключении (расторжении) брака, рождении ребенка.

Более полный перечень документов предусмотрен для оформления кредитов под залог недвижимого имущества (ипотека).

При кредитовании под залог имущества банк потребует предоставить все документы, описанные нами в перечне основных и дополнительных, а также справки и свидетельства, характеризующие объект залога и подтверждающие ваше право собственности на него.

Для ипотеки это:

- оригиналы правоустанавливающих документов (договоры купли-продажи, мены, дарения; решение суда; свидетельство о праве на наследство; постановление уполномоченного органа государственной власти);
- оригинал свидетельства о государственной регистрации права собственности;

- кадастровый паспорт и поэтажный план (при оформлении собственности более 5 лет назад) - оформляется в БТИ;
- кадастровый паспорт на земельный участок (оформляется в Кадастровой палате);
- разрешение на строительство (если кредит оформляется на строительство жилого дома, а в залог передается земельный участок);
- выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП);
- расширенная выписка из домовой книги.

В дальнейшем, при получении положительного решения банка по кредиту под залог недвижимости, заемщик обязуется предоставить:

- письменное согласие супруги или супруга на передачу имущества в обеспечение по кредиту;
- квитанцию об оплате первоначального взноса;
- договора страховки и квитанцию об оплате страховых взносов; заключение оценщиков и т.д.

Если кредит оформляет физическое лицо – индивидуальный предприниматель, он обязан предоставить следующие документы:

- копию налоговой декларации по форме 3-НДФЛ или по упрощенной системе налогообложения за предыдущий год и последний отчетный период текущего года.
- оригинал и нотариально заверенную копию свидетельства о государственной регистрации индивидуального предпринимателя (далее -ИП).
- выписку по счетам из обслуживающего ИП банка за 6-12 месяцев.
- документы, подтверждающие ведение деятельности (договоры с поставщиками, акты выполненных работ и т.д.).

Если же кредит оформляется под поручительство физического лица или с привлечением созаемщика, от гаранта банк потребует те же документы, что и от самого заемщика (за исключением документов, подтверждающих право собственности на имущество, передаваемое в залог).

Договоры купли-продажи недвижимого имущества в 2016 году остаются самыми распространенными сделками в сфере оборота недвижимости.

Договор позволяет продавцу передать в собственность покупателя недвижимое имущество, а покупателю принять ее по передаточному акту и уплатить за недвижимое имущество установленную сторонами сумму. Для минимизации рисков, возникающих при продаже недвижимого имущества и повышения на нее спроса, необходимо провести не только внешнюю ее подготовку, но и документарную. Существенные риски для совершения сделки влекут наличие в жилье несовершеннолетних, недееспособных, иных лиц, сохраняющих право на пользование жилым помещением. Рекомендуется заранее выписать всех проживающих в ней, получить согласие органов опеки и попечительства на совершение договора. В случае необходимости – обеспечить несовершеннолетнего равноценным жильем.

Если недвижимое имущество является совместным имуществом, потребуется получить согласие от супруга продавца. Рекомендуется заказать выписку из государственного реестра к моменту оформления сделки, которая позволит получить исчерпывающую информацию об объекте: сведения о правообладателе; сведения об ограничениях, обременениях прав, об аресте; сведения о правопритязаниях и правах требования.

Наличие ареста на имущество будет означать невозможность продажи недвижимого имущества. Также необходимо привести в порядок или оформить в случае отсутствия все правоустанавливающие и технические документов на недвижимость.

Документы для оформления договора купли-продажи можно разделить на два вида: основные, которые обязательно должны быть представлены для совершения сделки; дополнительные, необходимость в которых зависит от условий договора и сторон сделки.

К основным документам относятся:

— документы, удостоверяющие личность продавца и покупателя, либо нотариальная доверенность представителя (оригинал и копия);

— заявление о регистрации права, заполняемое при подаче документов; договор купли-продажи недвижимого имущества, составленный не менее чем в 3 экземплярах;

— передаточный акт;

— документ об уплате госпошлины (оригинал и копия); выписка из домовой книги (оригинал и копия);

— кадастровый паспорт.

Документы могут быть сданы сторонами лично либо по почте при условии их нотариального удостоверения. Передача документов в 2016 году в электронном виде возможна при заверении их усиленной электронной цифровой подписью. Результатом договора купли-продажи является внесение записи о праве покупателя в государственный реестр. В соответствии с законодательством новый собственник может получить свидетельство о регистрации либо выписку из реестра.

Свидетельство оформляется на бланке строгой отчетности, но является не правоустанавливающим, а правоподтверждающим документом. В 2016 году в свидетельстве указывается следующая информация:

— территориальный орган регистрации;

— СНИЛС собственника;

— описание объекта с указанием адреса, площади, этажа, кадастрового номера;

— вид собственности (частная, долевая, совместная), размер доли;

— наличие обременений (ипотека, аренда, сервитут);

— подпись регистратора и печать.

В случае утери свидетельства собственник, на основании заявления, может получить его дубликат с оплатой госпошлины в сумме 350 рублей. При прекращении права свидетельство продавца о собственности погашается.

Договор купли-продажи недвижимого имущества возможен только при условии ее постановки на кадастровый учет.

В государственный кадастр вносятся сведения о кадастровом номере помещения, этаже, площади, местоположении. Эта информация отражается в кадастровом паспорте. Кадастровый учет, проведенный до вступления в силу Закона «О государственном кадастре недвижимости», то есть до 1 марта 2008 г., или в переходный период до 1 января 2013 г., считается действительным, а недвижимость – учтенной. Форма кадастрового паспорта утверждена приказом Минэкономразвития от 28 декабря 2012 г. № 831¹⁶.

Технический паспорт объекта является документом, в котором указаны технические данные, необходимые для постановки на кадастровый учет вновь построенного жилья, либо данные для внесения изменений в кадастр недвижимости.

Сведения вносятся в технический план после ввода дома в эксплуатацию и с учетом проектной документации. Порядок составления и форма плана недвижимого имущества утверждены приказом Минэкономразвития от 29 ноября 2010 г. № 583.

В зависимости от обстоятельств купли-продажи недвижимого имущества, в частности, от вида собственности на нее, возраста и дееспособности сторон сделки, наличия обременений и ограничений на жилье, порядка и вида средств для расчетов с продавцом, могут потребоваться дополнительные документы:

- нотариальное согласие супруга на продажу совместной собственности;
- отказ от преимущественного права покупки сособственником;
- свидетельство о регистрации права продавца;
- разрешение органов опеки, попечительства на совершение сделки;
- решение уполномоченного органа об одобрении сделки, при сделке с организацией;
- согласие банка на отчуждение заложенного недвижимого имущества;
- сертификат для сделки в рамках федеральных программ;

¹⁶ Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 30.12.2015) "О государственном кадастре недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // СПС "КонсультантПлюс"

— кредитный договор в случае купли-продажи за счет кредита. Все документы представляются в оригиналах и копиях либо в нотариальной копии. Устное соглашение сторон о сделке необходимо затем оформить в письменном виде, с указанием всех его существенных условий, в противном случае договор не будет являться заключенным. Договор купли-продажи недвижимого имущества может быть зарегистрирован нотариально либо составлен в простой форме. Текст должен содержать данные о сторонах сделки. В случае действия представителя, должны быть указаны реквизиты нотариальной доверенности.

Важнейшим условием является предмет договора – объект, описание которого требует сведений о месте расположения, этаже, ее номере, площади. Законом установлено, что в тексте обязательно должны содержаться сведения, вносимые в государственный реестр:

- цена сделки;
- сведения о лицах, проживающих в продаваемой недвижимости и сохраняющих, в соответствии с законом, право пользования недвижимостью после перехода права;
- информация о правах третьих лиц на недвижимое имущество; дата и место подписания.

В результате сделки продавец обязан передать покупателю недвижимое имущество. В соответствии с законом передача недвижимого имущества осуществляется по акту приемки-передачи или другому документу о передаче.

С подписанием акта передачи связан не только факт перехода права от продавца к покупателю, но и переход риска непредвиденной гибели недвижимости.

При купле-продаже долей на недвижимое имущество нескольким покупателям в передаточном акте должно быть указано о принятии долей каждым из покупателей, а также об отсутствии претензий к передаваемому объекту.

Момент исполнения договора может быть отсрочен установленным в договоре сроком, тогда подписание акта приема-передачи и регистрация перехода права к покупателю происходит позже подписания договора.

Наличие обременения залогом не препятствует продаже недвижимого имущества. Если продаваемая недвижимость находится в залоге, то в зависимости от условий договора ипотеки может потребоваться письменное согласие залогодержателя на его отчуждение. Обремененная ипотекой недвижимость может быть продана с согласия банка с возникновением ипотеки в отношении покупателя, либо с условием погашения кредита продавцом и снятия банком обременения. Для снятия обременения покупатель арендует банковские ячейки для банка и для продавца. Затем покупатель вносит в ячейки банка деньги для погашения кредита и сумму, причитающуюся продавцу. После получения денег банк прекращает обременение. Затем, после регистрации перехода права, продавец получает ключи от своей банковской ячейки и забирает причитающуюся ему часть средств от продажи.

В случае погашения ипотечных обязательств регистрационная запись об ипотеке в реестре прав прекращается, и собственник может получить свидетельство о праве на недвижимость без записи об обременении.

После этого продавец может заключить с покупателем договор купли-продажи необремененной недвижимости. Обременение арестом на имущество исключает совершение сделки. Доверительное управление, аренда при купле-продаже, как правило, прекращаются.

В случае если продаваемая недвижимость приобретается за счет кредитных или заемных средств, кроме регистрации перехода права на покупателя еще будет зарегистрирована и ипотека. В данном случае к договору купли-продажи недвижимого имущества будет прилагаться кредитный договор или договор займа. Кроме того, банк может составить и приложить к договору ценную бумагу — закладную. Регистрация ипотеки в силу закона выполняется на основании заявления залогодателя и залогодержателя.

При этом в договоре купли-продажи недвижимого имущества должны быть указаны условия ипотеки: источник оплаты приобретаемой недвижимости; порядок расчетов между сторонами.

Перейдем к рассмотрению порядка оценки недвижимого имущества для кредита, ипотеки. Процесс оформления ипотеки происходит в несколько этапов. Сначала потенциальному заемщику необходимо собрать необходимый пакет документов для рассмотрения банком его кандидатуры в качестве клиента.

После предварительного одобрения устанавливается примерная сумма, которую банк согласен предоставить в качестве займа для покупки недвижимого имущества. После этого можно переходить к самому главному – выбору подходящей недвижимого имущества. Однако она должна устраивать не только заемщика, но и банк в качестве залога. Согласно условию ст.9 п.1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» действующей редакции от 7 мая 2013 года за номером 102-ФЗ¹⁷, в договоре об ипотеке, помимо условий кредитования, должен быть прописан предмет ипотеки и его оценочная стоимость.

Расходы по ее определению полностью ложатся на плечи заемщика. К услугам какого оценщика прибегнет потенциальный заемщик ипотечной ссуды – его личное дело. Но, как правило, у банка есть список рекомендуемых оценочных организаций, заключению которых банк безоговорочно доверяет.

Настаивать на выборе одной из них он не вправе, но все-таки целесообразно остановиться на оценщике из списка, представленного банком.

Это значительно ускорит рассмотрение заявки на ипотеку, ведь банковской службе безопасности не придется проверять неизвестного оценщика.

Независимый оценщик должен быть легитимен, то есть состоять в любой из зарегистрированных организаций оценщиков и иметь полис страхования гражданской ответственности на сумму более трехсот тысяч рублей. Полис страхования говорит об определенном опыте и профессионализме, а в случае ошибки он сможет компенсировать ущерб заказчику.

¹⁷ Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 05.10.2015) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // СПС "КонсультантПлюс"

Также банк выдвигает определенные требования к оформлению отчета оценки недвижимости. Отчет должен соответствовать не только установленным стандартам Ассоциации Российских Банков (АРБ) и Ассоциации Ипотечного Жилищного Кредитования (АИЖК), но и индивидуальным стандартам самого банка.

Установленная форма позволяет сотрудникам банка наиболее полно и ясно получить представление о залоговой недвижимости. В ней могут быть прописаны различные специфические моменты, касающиеся как самой недвижимости, так и ее местоположения, а также рекомендации оценщику по выборкам для анализа рыночной стоимости недвижимого имущества.

Оценка недвижимости для ипотеки производится в несколько подходов:

1. Сравнительный (аналоговый) подход: проводится сравнительный анализ всех осуществленных аналогичных сделок на рынке недвижимости.
2. Доходный подход: оценивается перспективность повышения рыночной стоимости.
3. Затратный подход: определяются затраты на возведение аналогичного объекта. Это основной фактор, определяющий ликвидность недвижимости.

При комплексном подходе учитывается масса деталей:

- касающихся местоположения недвижимого имущества (округ, микрорайон, близлежащие застройки, транспортная и социальная инфраструктура, близость промышленной зоны);
- касающихся состояния дома, в котором находится оцениваемая недвижимость (тип, этажность, год постройки, материалы наружных стен и перекрытий, техническое обеспечение здания, общее состояние);
- касающихся состояния недвижимого имущества (этажность, квадратура, количество и площадь комнат, остекление окон, наличие лоджии или балкона, планировка, состояние коммуникаций, наличие видимых дефектов отделки).

Таким образом, учитываются только неизменные характеристики недвижимого имущества. Наличие качественного ремонта может увеличить рыночную стоимость, но никак не повлияет на ликвидность.

На основе полученных данных оценщиком формируется отчет. Он содержит в себе оценку рыночной и ликвидационной стоимости залогового имущества. Сам оценочный отчет дополняется снятыми в процессе осмотра жилья фотографиями, копиями документов оценочной компании (лицензией, полисом, свидетельством об образовании юридического лица, имеющимися сертификатами), нумеруется, прошивается, заверяется печатью и подписью ответственного лица. Юридически он обладает статусом официального документа. На его формирование в среднем требуется 1-2 дня, в некоторых случаях до 5 дней. Деятельность оценщика регламентируется ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98г. за номером 135-ФЗ¹⁸. Согласно основным положениям, оценщик несет как финансовую, так и уголовную (в отдельных случаях) ответственность за допущенные в оценке недвижимости ошибки.

Если у заказчика есть доказательства в виде альтернативной оценки рыночной стоимости недвижимого имущества, то он может оспорить их в судебном порядке согласно ст. 13 ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ». Оценщик же обязан возместить все убытки, понесенные заказчиком впоследствии.

¹⁸ Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // СПС "КонсультантПлюс"

Глава 2. Правовое регулирование использования различных заемных и кредитных средств при купле-продаже недвижимого имущества

2.1 Особенности заключения договора купли-продажи при оформлении недвижимости по договору ипотеки или при покупке за счет заемных средств

Содержание договора купли-продажи включает в себя существенные условия, касающиеся предмета договора и его цены. В качестве важных дополнительных условий могут выступать:

- порядок и сроки оплаты по договору;
- сроки освобождения недвижимого имущества бывшими собственниками;
- указание на права и обязательства сторон;
- иные условия на усмотрение сторон.

Предмет договора является существенным и должен содержать полное описание объекта недвижимости: общая площадь; количество комнат; этажность; адрес. По договору в качестве сторон выступают продавец и покупатель, которыми могут являться любые субъекты права. Если сторонами сделки выступают несовершеннолетние дети, то их интересы представляют их законные представители. Без указания сторонам на цену сделки, договор купли-продажи может считаться незаключенным.

Оплата по договору может происходить различными способами: за счет собственных средств; с помощью займов, кредитов, в т.ч. ипотечных; с использованием различного рода сертификатов (жилищный, материнский). Стороны могут предусмотреть условия о задатке или авансе, а также о рассрочке оплаты договора. Подписанный договор купли-продажи недвижимого имущества должен пройти обязательную государственную регистрацию.

В настоящее время большой популярностью в области сделок с недвижимостью пользуются сделки купли-продажи жилья с условием о рассрочке платежа, а также сделки с использованием кредитных средств банка и привлечением средств материнского (семейного) капитала.

Необходимо остановиться на основных требованиях к таким договорам и их отличительных особенностях.

Итак, если на момент государственной регистрации, то есть заключения договора, продавец не получает денежные средства в полном объеме за проданное имущество, и если иное не предусмотрено договором купли-продажи в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского Кодекса РФ, то с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца, для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара. То есть это договор с условием о рассрочке платежа.

Либо же если расчет с продавцом произведен, но покупатель осуществил оплату по договору за счет средств, предоставленных ему кредитной организацией, и если иное не предусмотрено договором купли-продажи, в соответствии с п. 5 ст. 488 Гражданского Кодекса РФ, то с момента регистрации такого договора и перехода права к покупателю имущество будет находиться в залоге у кредитной организации, предоставившей денежные средства на приобретение недвижимости для обеспечения исполнения покупателем своих обязанностей перед кредитной организацией.

Договор купли-продажи жилья с использованием средств материнского (семейного) капитала очень схож с договором, в котором используется рассрочка платежа (он описан выше). Однако, оплата по договору может быть произведена не только за счет собственных средств, но и за счет средств материнского (семейного) капитала.

С момента передачи товара покупателю и до его оплаты, товар будет находиться в залоге у продавца, для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара. В данном случае денежные средства поступают на расчетный счет продавца по безналичному расчету на условиях, указанных в договоре.

Также могут заключаться договора купли-продажи, которые включают в себя все выше перечисленные условия.

А именно: может иметь место рассрочка платежа, использование собственных денежных средств и денежных средств, предоставленных кредитной организацией, а также использование средств материнского (семейного) капитала для оплаты части общей суммы определенной договором. В таком случае имеет место возникновение нескольких ипотек: между продавцом и покупателем, а также между покупателем и кредитной организацией.

Одновременно с правом собственности Покупателя в соответствии с п. 2 ст. 20 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке) проводится государственная регистрация ипотеки в силу закона.

Государственная регистрация ипотеки в силу закона является гарантией обеспечения исполнения обязательства покупателя (Залогодателя) выплатить денежные средства. В случае неисполнения этого обязательства Залогодержатель (Продавец, либо кредитная организация) вправе получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (Залогодателя).

Права Залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству в соответствии со ст.13 Закона об ипотеке могут быть удостоверены закладной, поскольку иное не установлено законом. Закладная является именной ценной бумагой. Государственная регистрация соответствующих договоров и перехода права собственности в отношении жилых помещений проводится в пятидневный срок в соответствии с п. 5 ст. 20 Закона об ипотеке, с отметкой на свидетельстве о государственной регистрации в графе «существующие ограничения (обременения) права» «Ипотека в силу закона», в также внесением в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним соответствующей регистрационной записи об ипотеке. При исполнении обязательства Залогодателем перед Залогодержателем по окончательному расчету денежных средств на основании их совместного заявления, поданного в регистрирующий орган, в соответствии со ст. 25 Закона об ипотеке регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней.

По желанию Залогодателя (покупателя) может быть выдано повторное свидетельство о государственной регистрации без ограничения (обременения) права.

При приобретении прав на недвижимость применяются общие нормы, установленные статьями 549-558 Гражданского Кодекса РФ.

Первое, на что следует обратить внимание сторонам договора, это соблюдение его формы, а также указание в тексте договора его существенных условий, без которых данный договор будет недействительным.

Договор продажи недвижимости заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. (ст.550 Гражданского Кодекса РФ). Следует знать, что при составлении договора необходимо указание даты и места его подписания.

В соответствии со ст. 420, 549 Гражданского Кодекса РФ в договоре купли-продажи указываются стороны договора. Тексты документов, представляемых на государственную регистрацию прав, должны быть написаны разборчиво, наименования юридических лиц - без сокращения, с указанием их мест нахождения. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адреса их мест жительства должны быть написаны полностью (п.2 ст.18 Закона о регистрации). Также могут быть указаны дополнительные сведения: дата рождения; реквизиты документов, устанавливающих личность граждан (данные паспорта либо другого документа, удостоверяющего личность).

В соответствии со ст.554 Гражданского Кодекса РФ в договоре продажи недвижимости должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить недвижимое имущество, подлежащее передаче покупателю по договору, в том числе данные, определяющие расположение недвижимости на соответствующем земельном участке либо в составе другого недвижимого имущества.

При отсутствии этих данных в договоре условие о недвижимом имуществе, подлежащем передаче, считается не согласованным сторонами, а соответствующий договор не считается заключенным.

Следующее условие договора – это его цена, порядок расчета между продавцом и покупателем, а также источник денежных средств (собственные средства, кредитный договор или иной документ подтверждающий предоставление кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на оплату стоимости приобретаемой недвижимости, государственный сертификат на материнский (семейный) капитал).

Она может быть установлена сторонами в виде общей суммы за продаваемое имущество, может быть указана за каждый объект в отдельности с указанием в итоге общей суммы, а также может быть установлена в договоре продажи недвижимости на единицу ее площади или иного показателя ее размера. В этом случае общая цена продаваемого недвижимого имущества, подлежащая уплате покупателем, определяется исходя из фактического размера, переданного покупателю недвижимого имущества. В договоре продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома, части квартиры существенным условием является перечень проживающих лиц и их прав пользования после приобретения жилого помещения покупателем либо может предусматриваться положение об отсутствии таковых. Передача проданного объекта недвижимости продавцом и принятие его покупателем должны быть оформлены передаточным актом или иным документом, подписанным обеими сторонами. До фактической передачи проданного недвижимого имущества покупателю и подписания сторонами передаточного акта или иного документа договор продажи недвижимости не может считаться исполненным.

Покупка жилья за счет заемных (кредитных) средств, но под залог приобретаемых жилых домов или квартир, широко используется среди населения. При этом, необходимо помнить о следующих особенностях. При приобретении жилья за счет кредитных средств в отношении этого жилого помещения возникает залог в силу п. 1 ст. 77 Закона "Об ипотеке"¹⁹.

¹⁹ Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 05.10.2015) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // СПС "КонсультантПлюс"

При этом возможно заключение двух самостоятельных договоров с банком - кредитного договора и договора об ипотеке. Но, как правило, условие об ипотеке приобретаемого объекта недвижимости содержится в самом кредитном договоре.

Перед заключением договора заемщик имеет право получить полную информацию об условиях предоставления, использования и возврата ипотечного кредита в соответствии с п. 2 ст. 9.1 Закона "Об ипотеке" и ч. 4 ст. 5 Закона "О потребительском кредите (займе)"²⁰. Такая информация должна размещаться в местах оказания услуг (местах приема заявлений о предоставлении кредита, в том числе в сети Интернет).

При заключении договора заемщику предоставляется график платежей с информацией о суммах и датах платежей по кредитному договору с указанием отдельно сумм, направляемых на погашение основного долга, и сумм, направляемых на погашение процентов в соответствии с п. 2 ст. 9.1 Закона "Об ипотеке" и ч. 15 ст. 7 Закона "О потребительском кредите (займе)".

В кредитном договоре должна быть определена полная стоимость кредита, обеспеченного ипотекой в соответствии с п. 1 ст. 9.1 Закона "Об ипотеке" и ч. 1 ст. 6 Закона "О потребительском кредите (займе)". Эта информация должна располагаться в рамке в правом верхнем углу на первой странице кредитного договора.

Договором может быть предусмотрена выдача закладной, то есть ценной бумаги, удостоверяющей право ее законного владельца на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств в соответствии с п. 1 ст. 13 Закона "Об ипотеке". Запрещено взимание кредитором вознаграждения за исполнение обязанностей, возложенных на него нормативными правовыми актами РФ, также за услуги, оказывая которые, кредитор действует исключительно в собственных интересах, и в результате предоставления которых не создается отдельное имущественное благо для заемщика.

²⁰ Федеральный закон от 21.12.2013 N 353-ФЗ (ред. от 21.07.2014) "О потребительском кредите (займе)" // СПС "КонсультантПлюс"

Нотариальное удостоверение договора об ипотеке не является обязательным, оно возможно только в добровольном порядке и по соглашению сторон. Исключение составляют сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным. Они подлежат нотариальному удостоверению в соответствии с п. 2 ст. 163 ГК РФ²¹ и п. 2 ст. 30 Закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"²².

С 01.07.2014 договор ипотеки или кредитный договор, содержащий обеспеченное ипотекой обязательство, не подлежит государственной регистрации, однако сама ипотека должна быть зарегистрирована в установленном законом порядке. В отношении ипотеки жилых помещений предусмотрен ускоренный срок регистрации - пять рабочих дней со дня предоставления необходимых документов.

За государственную регистрацию ипотеки в силу закона госпошлина не уплачивается в соответствии с п. п. 2, 5 ст. 20 Закона "Об ипотеке" и п.п. 1, 5 ст. 3 Закона "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации"²³).

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

1. Заявление залогодателя или залогодержателя.
2. Документ, удостоверяющий личность заявителя.
3. Договор об ипотеке и документы, названные в договоре об ипотеке в качестве приложений.
4. Кредитный договор, исполнение обязательств по которому обеспечивается ипотекой.

²¹ Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016 N 7-ФЗ) // СПС "КонсультантПлюс"

²² Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // СПС "КонсультантПлюс"

²³ Федеральный закон от 21.12.2013 N 367-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс"

5. Закладная и документы, названные в закладной в качестве приложений (если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя удостоверяются закладной) в соответствии со ст. ст. 10, 20 Закона "Об ипотеке".

Прейдем к характеристике 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 в соответствии со ст. 74 Закона "Об ипотеке".

При ипотеке недвижимого имущества в многоквартирном жилом доме заложенной считается, наряду с жилым помещением, и доля в праве общей собственности на жилой дом в соответствии со ст. 75 Закона "Об ипотеке".

Очень важной является оценка предмета ипотеки в соответствии с п. 3 ст. 9 Закона "Об ипотеке". Определять его стоимость должен независимый оценщик, поэтому если банк настаивает на том, что оценку должен производить какой-то определенный оценщик, это должно вызвать у вас подозрение.

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

Заложенное имущество обязательно должно быть застраховано в соответствии со п. п. 1 и 2 ст. 31 Закона "Об ипотеке". 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 законно требование банка о страховании заемщика в конкретной названной банком страховой компании и навязывание условий страхования.

Что подтверждается п. п. 4.1, 4.2 Обзора судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств, утв. Президиумом Верховного Суда РФ²⁴. 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.

Если передаваемое по договору ипотеки имущество находится в совместной собственности, потребуется письменное согласие всех собственников. Согласие другого супруга должно быть нотариально удостоверено в соответствии с п. 1 ст. 7 Закона "Об ипотеке" и п. 3 ст. 35 СК РФ²⁵.

Когда в залог передается жилой дом или квартира, 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 от 16.07.1998 N 102-ФЗ; п. 2 ст. 37 ГК РФ).

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 в соответствии с п. 3 ст. 78 Закона "Об ипотеке".

С прекращением кредитного обязательства залог прекращается. О прекращении ипотеки должна быть сделана отметка в реестре, в котором зарегистрирован договор об ипотеке в соответствии со ст. 352 ГК РФ; ст. 25 Закона "Об ипотеке".

По общему правилу для погашения записи об ипотеке в регистрационный орган достаточно представить:

- заявление владельца закладной;
- совместное заявление залогодателя и залогодержателя;

²⁴ Обзор судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.05.2015 // СПС "КонсультантПлюс"

²⁵ Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // СПС "КонсультантПлюс"

- заявление залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обязательства.

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) в соответствии с п. 2 ст. 25 Закона "Об ипотеке".

При погашении регистрационной записи об ипотеке закладная аннулируется в соответствии с п. 3 ст. 25 Закона "Об ипотеке". Регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней в соответствии с п. 1 ст. 25 Закона "Об ипотеке". За погашение регистрационной записи об ипотеке госпошлина не уплачивается в соответствии с пп. 6 п. 3 ст. 333.35 НК РФ²⁶.

Если заемщик нарушил условия договора о предоставлении кредитных средств, банк может взыскать не уплаченные вовремя денежные суммы за счет заложенного по договору ипотеки 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 залогодателью следует обратить внимание при подписании.

Заложенные жилой дом или квартиру банк может истребовать как в судебном, так и во внесудебном порядке в соответствии с п.п. 1 и 2 ст. 78 Закона "Об ипотеке". Если в договоре об ипотеке указано условие о судебном обращении взыскания, то у заемщика-залогодателя больше шансов доказать отсутствие нарушения условий кредитного договора и отстоять свою жилую площадь.

По заявлению залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года.

²⁶ Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) от 31 июля 1998 года N 146-ФЗ (ред. от 26.04.2016 N 110-ФЗ) // СПС "КонсультантПлюс"

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.

Если же договором об ипотеке предусмотрен внесудебный порядок, жилой дом или квартира, на которые обращено взыскание, реализуются путем продажи с торгов, проводимых в форме открытого аукциона в соответствии с п. 1 ст. 59 Закона "Об ипотеке".

2.2 Анализ судебной практики по проблематике купли-продажи недвижимого имущества с использованием заемных и кредитных средств

Рассмотрим гражданское дело об обязанности произвести государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество.

Коровина В.С. обратилась в суд с иском к Вохмяниной Т.Б. об обязанности произвести государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество²⁷.

В обоснование заявленных требований указала, что заключила с ответчиком Вохмяниной Т.Б. договор купли-продажи квартиры. Договор был подписан сторонами, ответчик получил денежные средства, она в момент подписания договора получила от ответчика квартиру.

Отдельный передаточный акт не составлялся. По настоящее время она владеет и пользуется спорной квартирой, таким образом, выше указанный договор полностью исполнен сторонами.

Однако от сдачи договора на регистрацию в регистрирующий орган ответчик уклоняется, тем самым нарушает ее права. Она направила ответчику телеграмму, в которой просила ответчика подойти в регистрирующий орган для сдачи документов.

²⁷ Решение по делу 2-1500/2016 ~ М-1021/2016 // СПС Консультант Плюс

В указанное время ответчик не явилась, несмотря на то, что телеграмму получила. В связи с чем, просит обязать ответчика произвести государственную регистрацию перехода права собственности по договору купли-продажи на квартиру.

Суд, выслушав представителя истца, изучив материалы дела, приходит к выводу, что иск обоснован и подлежит удовлетворению. В соответствии со статьей 56 ГПК РФ каждая сторона должна доказывать те обстоятельства, на которые она ссылается.

В соответствии со ст. 4 Федерального закона N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственной регистрации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130 - 132, 164 Гражданского кодекса Российской Федерации. В силу п. 3 ст. 551 Гражданского кодекса Российской Федерации если одна из сторон договора купли-продажи недвижимого имущества уклоняется от совершения действий по государственной регистрации перехода права собственности на это имущество, другая сторона вправе обратиться к этой стороне с иском о государственной регистрации перехода права собственности²⁸. По общему правилу такой иск подлежит удовлетворению при условии исполнения обязательства продавца по передаче имущества. В предмет доказывания по иску о государственной регистрации права собственности включаются факт заключения между истцом и ответчиком сделки, предполагающей переход права собственности к истцу, фактическое исполнение сторонами данной сделки и уклонение ответчика от государственной регистрации перехода права собственности.

²⁸ Постановление Пленума Верховного Суда РФ N 10, Пленума ВАС РФ N 22 от 29.04.2010 (ред. от 23.06.2015) "О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав". П.61

Из материалов дела следует, что между Вохмяниной Т.Б. и Коровиной В.С. заключен договор купли-продажи квартиры. Согласно п. 7 договора купли-продажи при подписании указанного договора продавец обязуется передать, а покупатель принять выше указанную квартиру, обязательство продавца передать, а покупателя принять указанное недвижимое имущество считается выполненным с момента подписания настоящего договора, в связи с этим акт приема-передачи сторонами не составляется. Согласно п. 3 договора цена объекта недвижимости определена соглашением сторон, которая в полном объеме оплачивается покупателем продавцу наличными денежными средствами при подписании настоящего договора. В договоре купли-продажи указано, что продавец Вохмянина Т.Б. получила денежные средства полностью.

Судом установлено, что при подписании договора обе стороны Вохмянина Т.Б. и Коровина В.С. обладали правоспособностью, понимали значение своих действий и четко представляли себе последствия сделки купли-продажи объекта недвижимости. Договор купли-продажи квартиры заключен в письменной форме, подписан сторонами, не противоречит закону. В договоре имеется запись, подтверждающая получение денег по договору купли-продажи.

Анализируя собранные по делу доказательства, суд приходит к выводу, что сторонами по договору согласованы все существенные условия договора, в связи с чем, руководствуясь ст. ст. 551, 554, 555 Гражданского кодекса Российской Федерации, суд признает его заключенным.

В связи с этим покупатель вправе требовать регистрации перехода права на переданное ему по данным сделкам недвижимое имущество, находящееся в его фактическом владении.

Каких-либо доказательств, с достоверностью опровергающих содержащиеся в договоре сведения, относительно исполнения истцом обязательств по оплате договоров купли-продажи не представлено и материалы дела не содержат.

В силу пункта 2 статьи 558 Гражданского кодекса Российской Федерации договор продажи жилого дома, квартиры, части жилого дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации.

Однако в силу Федерального закона от 30.12.2012 N 302-ФЗ²⁹ правила о государственной регистрации сделок с недвижимым имуществом, содержащиеся в статьях 558, 560, 574, 584 Гражданского кодекса Российской Федерации, не подлежат применению к договорам, заключаемым после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

Вместе с тем сохранено требование государственной регистрации перехода прав на недвижимое имущество.

В силу ст. 16 Закона о регистрации прав, обратиться в регистрирующий орган за государственной регистрацией перехода права собственности по сделке должны обе ее стороны.

Так же обстоятельствами, имеющими значения для дела, при изложенных обстоятельствах, является факт уклонения одной из сторон сделки от государственной регистрации перехода права собственности, в том числе посредством непредставления в орган, осуществляющий государственную регистрацию, необходимых документов.

Так, из материалов дела следует, что с момента подписания настоящего договора прошло более шести месяцев, уведомление о необходимости явиться Вохмяниной Т.Б. для государственной регистрации перехода права оставлено ответчиком без ответа и удовлетворения.

Все указанные обстоятельства свидетельствуют об уклонении продавца Вохмяниной Т.Б. от государственной регистрации перехода права на недвижимое имущество.

²⁹ Федеральный закон от 30.12.2012 N 302-ФЗ (ред. от 04.03.2013) "О внесении изменений в главы 1, 2, 3 и 4 части первой Гражданского кодекса Российской Федерации"

Руководствуясь статьями 194-198, 234-235 ГК РФ, суд постановил исковые требования Коровиной ФИО10 к Вохмяниной ФИО11 об обязанности произвести государственную регистрацию перехода права собственности на недвижимое имущество – удовлетворить.

Рассмотрим особенности судебной практики по делам о регистрации договора ипотеки в случае уклонения одной из сторон сделки.

Согласно материалам дела, А.А. отказался от регистрации указанного договора, о чем свидетельствует также предъявление им к Банку исковых требований о признании данного договора незаключенным. А.А. не предпринял мер к регистрации договора.

Его бездействие следует рассматривать как уклонение от государственной регистрации сделки. В силу п. 3 ст. 165 ГК РФ, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки.

В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда. (Определение Самарского областного суда от 17 марта 2015 года по делу № 33-3393). Ответчик не предпринял мер к регистрации договора ипотеки, его бездействие следует рассматривать как уклонение от государственной регистрации сделки. В силу п. 3 ст. 165 ГК РФ, если сделка, требующая государственной регистрации, совершена в надлежащей форме, но одна из сторон уклоняется от ее регистрации, суд вправе по требованию другой стороны вынести решение о регистрации сделки. В этом случае сделка регистрируется в соответствии с решением суда.

Рассмотрим особенности судебной практики по делам о признании договора ипотеки недействительным.

Л.В. обратилась в суд с иском к А.А. о признании недействительным (ничтожным) договора займа, заключенного между С.А. и А.А., в части включенного в него соглашения об ипотеке квартиры, и признании отсутствующим обременения (ипотеки) данной квартиры, записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Истец указал, что на основании пунктов 1 и 3 ст. 10 федерального закона «об ипотеке (залоге недвижимости)», поскольку соглашение об ипотеке, включенное в договор займа, не содержит всех данных, указанных в п. 2 ст. 9 данного Закона, договор займа от 31 июля 2009 года не подлежал государственной регистрации.

В удовлетворении требований отказано. Судом первой инстанции установлено, что в договоре залога, заключенном между А.А. (залогодержателем) и С.А. (залогодателем), залогодержатель предоставляет залогодателю займ сроком возврата до 1 декабря 2014 года. В договор включено условие о залоге квартиры, зарегистрированной на праве собственности за С.А. Указанный договор удостоверен нотариусом, принадлежность С.А. заложенного имущества проверена, договор зарегистрирован в установленном законном порядке Управлением Федеральной регистрационной службы по Рязанской области, о чем имеется соответствующая отметка.

Тот факт, что в договоре не указано наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, зарегистрировавшего это право залогодателя, не может повлечь недействительность договора.

Из содержания договора следует, что все существенные условия, которые обязательны для данного вида договора, сторонами указаны. Указан предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого залогом. Оснований для отказа в государственной регистрации договора не имелось³⁰.

³⁰ Кассационное определение Самарского областного суда от 24 ноября 2015 года по делу № 33-1965

2.3 Особенности правового регулирования купли-продажи недвижимого имущества с использованием заемных и кредитных средств на современном этапе и перспективы его развития

Роль государства как основного регулятора общественных отношений в целом и рыночной системы ипотечного кредитования в частности состоит в создании современной и эффективной системы нормативно-правового обеспечения прав кредиторов (залогодержателей) и инвесторов, предоставляющих денежные ресурсы на длительные сроки, а также предоставление социальных гарантий гражданам, приобретающим недвижимость с помощью ипотечных кредитов. И функция государства – установить оптимальный баланс реализации прав кредиторов и интересов заемщиков, т.е. система выдачи кредитов была менее рискованной и рентабельной для банков, а для заемщиков она была «прозрачной» и доступной³¹.

Так, например, согласно Федеральной целевой программы «Жилище» на 2011-2015 годы сегодня наиболее актуальным является стабилизация и сохранение достижений на рынке ипотеки.

А также дальнейшее развитие данного финансово-правового института и его инфраструктуры, поддержание здоровой конкуренции на ипотечного кредитования, обеспечение всех условий для выдачи и сопровождения ипотечных кредитов региональными банками и иными кредитными организациями³².

Согласно Программе «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», подписанной Д.А. Медведевым, государство ставит задачу повышения доступности ипотечных жилищных кредитов для населения.

³¹ Летуа Т.В., Летуа С.С. Некоторые проблемы правового регулирования ипотечного кредитования в банковской практике // Банковское право. – 2013. – № 4. – С. 53-59.

³² Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 N 1050 (ред. от 25.08.2015) "О федеральной целевой программе "Жилище" на 2015 - 2020 годы"

По целевым индикаторам и показателям в ближайшие 5 лет государством им планируется предоставление определенного количества ипотечных жилищных кредитов – 871 тыс. кредитов в 2016 году, 946 тыс. кредитов в 2018 году, 1053 тыс. кредитов в 2020 году. Количество молодых семей, которые улучшат жилищные условия (в том числе с использованием ипотечных кредитов и займов) при оказании содействия за счет средств федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации и местных бюджетов достигнет – 159,16 тыс. семей³³. На сегодняшний день средняя сумма ипотечного кредита составляет 1 млн. 720 тыс. рублей. Это примерно на 107 тыс. рублей больше, чем было годом ранее в 2015 г. (что составило 6,3 %). Средневзвешенная ставка в рублях снизилась на 0,5 п.п. и составляет сейчас 12,2 %. Средний срок кредитования – 15 лет. Вместе с тем, не стоит забывать, что российский рынок ипотеки сильно отстает от развитых стран. Доля ипотеки в ВВП составляет всего лишь 4 %, тогда как во Франции, Германии – 40-45%, а в США и Великобритании – 70-80%. В Стратегии развития ипотечного кредитования РФ-2030 было заложено, что к 2030 году соотношение ипотеки к объему ВВП составит уже 15,5 %³⁴.

По мнению известного российского юриста П.А. Астахова система ипотечного кредитования в России в части обеспечения возврата кредита формируется следующими тремя способами³⁵:

1. Ипотека приобретаемого жилого помещения возникает в силу закона в момент регистрации договора купли-продажи недвижимости за счет кредитных средств банка или другой кредитной организации.

2. Ипотека по договору в связи с приобретением жилого помещения с нотариальным сопровождением сделки, а также ее государственной регистрацией.

³³ Постановление Правительства РФ от 15.04.2014 N 323 "Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации"

³⁴ Ручко С. Главное – не завести клиента в долговую петлю (блиц-интервью с С. Озеровым) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.bankir.ru (дата обращения: 10 октября 2014).

³⁵ Астахов П.А. Жилье: юридическая помощь с вершины адвокатского профессионализма. – М., 2011. – С. 182.

3. Договором купли-продажи и ипотеки жилого помещения (трехсторонним или смешанным договором), при котором все заинтересованные лица (продавец, заемщик и кредитор) фактически одновременно документируют, нотариально оформляют и регистрируют переход права собственности на недвижимое имущество от продавца к покупателю (заемщику), и, соответственно, ипотеку этого помещения в пользу кредитора.

Также стоит отметить, что права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной (ст. 13 Закона об ипотеке).

Закладная – это именная ценная бумага, которая составляется заемщиком и отражает основные условия кредитного договора и договора ипотеки, и в случае необходимости может быть перепродана третьим лицам. Закладная одновременно закрепляет права кредитора на получение исполнения денежного обязательства, обеспеченного ипотекой, и право на залог недвижимости.

Это предполагает тот факт, что новый ее владелец сможет получать платежи, которые выплачиваются по договору, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства (п. 2 ст. 13 Закона об ипотеке). Законному владельцу закладной принадлежат все удостоверенные ею права, независимо от прав первоначального залогодержателя и предшествующих владельцев закладной.

Вместе с тем, указанная ценная бумага, удостоверяющая ипотечное обязательство, по отношению к кредитному договору является вторичным и зависимым от него документом, хотя в ч. 4 ст. 14 Закона об ипотеке прямо закрепляется приоритетность требований по закладной перед кредитным договором. Т.е. документом, который содержит базовое обязательство, в обеспечение которого появилась ипотека, и как следствие – закладная³⁶.

³⁶ Серков Е.В. Закладная и ее роль в обеспечении исполнения обязательства по законодательству Российской Федерации [Электронный ресурс]: автореф. дисс. ... к.ю.н.: 12.00.13. – М., 2014.

Кроме того, в чч. 1, 2 ст. 48 Закона об ипотеке определено, что передача прав по закладной влечет передачу прав по основному обязательству, а не наоборот). В связи с чем, приоритетность содержания закладной и передачи прав по ней противоречат не только нормам ст. 1-3 этого же Закона, но и положениям Гражданского кодекса РФ о залоге как способе обеспечения обязательства и не соответствуют правовой природе и смыслу акцессорных обязательств.

Это положение на наш взгляд требует дальнейшей научной разработки и правового регулирования. Такую позицию также разделяют отдельные авторы³⁷.

Исходя из общих требований, при ипотечном кредитовании сторонами являются залогодержатель – банк или иная кредитная организация либо юридическое лицо, предоставившие кредит или целевой заем на приобретение, строительство или реконструкцию жилого помещения, и залогодатель – заемщик или созаемщики ипотечного кредита. Залогодержатель одновременно является кредитором по основному обязательству.

Стороны должны быть правоспособными и дееспособными, т.е. физические лица не моложе 18 и не старше 65 лет (имеется в виду предельный возраст как возможность выплачивать кредит), юридические лица не должны иметь ограничений по передаче имущества по договору ипотеки, что установлено в соответствующих учредительных документах.

Обычно ни гражданство, ни место жительства или работы не имеет принципиального значения для банка.

В законодательстве четко определено имущество, которое может выступать в качестве предмета ипотеки.

Итак, залогом может являться только недвижимое имущество, права на которое в установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество порядке зарегистрированы.

³⁷ Орлова. Некоторые проблемы правового регулирования ипотечного жилищного кредитования [Электронный ресурс]: автореф. дисс. ... к.ю.н.: 12.00.13. – Волгоград, 2013.

В их число могут входить: земельные участки, здания, сооружения, отдельные предприятия, жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, объекты незавершенного строительства, дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения. Также к недвижимости, которая может выступать в качестве залога, п. 1 ст. 5 Закона об ипотеке и п. 1 ст. 130, п. 2 ст. 334 ГК РФ относят воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Согласно ст. 9 Закона об ипотеке, если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, и должен быть указан срок аренды. Следует также иметь в виду, что предметом залога не может быть требование, носящее личный характер, а также иные требования, залог которых запрещен (п. 1 ст. 336 ГК РФ). Не могут быть предметом залога (заложены) дома и квартиры, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и имущество, которое нельзя приватизировать (например, служебные жилые помещения и др.). При ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого в соответствии с п. 1 ст. 290 ГК РФ находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом (ст. 75 Закона об ипотеке).

Несмотря на исчерпывающий перечень, к имуществу, которое выступает залогом, предъявляется ряд требований. В соответствии со ст. 74 Закона об ипотеке допускается ипотека индивидуального жилого дома (части жилого дома) или квартиры (части квартиры) в многоквартирном доме, если они предназначены для постоянного проживания и принадлежат на праве собственности гражданам или юридическим лицам.

Вместе с тем помещения, принадлежащие гражданам на праве собственности, но не предназначенные для постоянного проживания, например, гостиницы, дома отдыха, дачи, садовые домики и другие строения, также могут быть предметом ипотеки.

Практика показывает, что банки неохотно оформляют ипотечный кредит, если в качестве залога выступает объект незавершенного строительства. Во-первых, трудно определить в этом случае степень завершенности объекта. Во-вторых, практически невозможно составить его описание в силу постоянно меняющейся стоимости и степени готовности. В-третьих, пока еще не выработана методика определения существенных признаков недвижимого имущества на том или ином этапе строительства применительно к конкретным его разновидностям. Как правило, банки требуют, чтобы недостроенное жилье было зарегистрировано в бюро технической инвентаризации и в Росреестре как «объект незавершенного строительства»; степень готовности должна составлять не менее 50 %; желательно, чтобы к участку, на котором возводится жилой объект, уже были подведены все коммуникации, необходимые для сдачи в эксплуатацию; земля под домом должна быть в собственности. По завершении строительства жилого дома ипотека на него не прекращается (ст. 76 Закона об ипотеке).

В соответствии с Законом об ипотеке договор должен содержать основные права и обязанности залогодателя и залогодержателя, которые определяются соглашением сторон. Залогодатель может пользоваться заложенным имуществом и отчуждать его, имеет право на последующую ипотеку, обязан содержать и ремонтировать заложенное имущество, охранять его от повреждений, утраты и гибели. Залогодержатель, в свою очередь, имеет право в любое время проверять состояние заложенного имущества, досрочно исполнить обеспечиваемое ипотекой обязательство и т.д.

Договор об ипотеке – это договор о залоге недвижимого имущества, при заключении которого действуют общие правила гражданского законодательства.

Для его заключения достаточно простой письменной формы. При этом договор должен быть обязательно составлен в виде одного документа. После подписания договора он подлежит обязательной государственной регистрации по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки. Если права залогодержателя удостоверяются закладной, то это должно быть обязательно указано в договоре ипотеки, иначе в регистрации будет отказано.

Подводя итог нашему рассуждению, стоит отметить, что действующий сегодня институт ипотечного кредитования имеет еще не оконченную конфигурацию. Он динамично развивается в ходе своей правовой эволюции.

В качестве рекомендаций по развитию правового регулирования купли-продажи недвижимого имущества с использованием кредитных и заемных средств можно предложить направление совершенствования нормативных правовых актов по активизации содействия формированию рынка доступного жилья.

В частности, это касается дальнейшей проработки законодательного регулирования рынка ипотечных ценных бумаг, привлечения средств пенсионных накоплений и средств страховых резервов на рынок ипотечных ценных бумаг, страхования ипотечных жилищных кредитов, деятельности бюро кредитных историй и жилищных накопительных кооперативов, системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, защиты прав добросовестного приобретателя жилого помещения.

Заключение

Объектом исследования в данной работе являлось привлечение заемных и кредитных средств при купле-продаже недвижимого имущества.

Цель, поставленная в начале работы - исследование правового регулирования купли-продажи недвижимого имущества за счет заемных и кредитных средств - достигнута. Задачи выполнены, а именно:

- рассмотрена классификация недвижимого имущества;
- определено значение ипотеки, кредита, займа при купле-продаже недвижимости;
- определено документальное сопровождение получения кредитных и заемных средств для покупки недвижимости;
- проведен анализ процесса оценки недвижимого имущества для кредита, и займа;
- рассмотрены особенности заключения договора купли-продажи при оформлении недвижимости по договору ипотеки или при покупке за счет заемных средств;
- исследованы этапы совершения такой сделки купли-продажи при оформлении недвижимости по договору ипотеки или при покупке за счет заемных средств;
- проведен анализ судебной практики по проблематике купли-продажи недвижимого имущества с использованием заемных и кредитных средств;
- проанализировано правовое регулирование купли-продажи недвижимого имущества с использованием заемных и кредитных средств на современном этапе и перспективы его развития.

Исходя из исследования теоретических аспектов особенности купли-продажи недвижимого имущества, можно сделать следующие выводы.

Согласно действующему законодательству к недвижимым вещам относятся три группы объектов:

- 1) земельные участки, в том числе искусственные земельные участки и участки недр;
- 2) рукотворные объекты, прочно связанные с земной поверхностью, перемещение которых без причинения несоразмерного ущерба их назначению невозможно;
- 3) объекты, отнесенные законом к недвижимому имуществу, в том числе и движимые по своим конструктивным особенностям.

Покупка недвижимого имущества с привлечение кредитных и заемных средств возможно по ипотеке или кредиту, займу. Ипотека представляет собой залог недвижимости, причем как жилой (квартиры, дома), так и нежилой (офисы, помещения). Это способ обеспечения исполнения обязательств, в соответствии с которым одна сторона — залогодержатель, являющийся кредитором по кредитному договору, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по кредитному договору из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны — залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.

Кредит или заем – это полученные заемщиком денежные средства, а ипотечный кредит – это кредит, возврат которого обеспечен залогом недвижимости (ипотекой). В этом и есть его отличие от потребительских кредитов, по которым либо нет залога, либо в залог предоставляется что угодно, кроме недвижимости.

Во второй главе бакалаврской работы рассмотрены практические основы использования различных заемных и кредитных средств при купле-продаже недвижимого имущества. В частности, рассмотрены особенности заключения договора купли-продажи недвижимого имущества с использование кредитных или заемных средств, особенности самого недвижимого имущества, передаваемого в залог, особенности согласования передачи имущества по договору ипотеки, особенности обременения помещений и его снятия, особенности снятия обременения, особенности продажи жилья, уже находящегося "в ипотеке", особенности обращения взыскания на заложенное имущество.

Проведен анализ судебной практики по проблематике купли-продажи недвижимого имущества с использованием заемных и кредитных средств, в частности при регистрации договора ипотеки в случае уклонения одной из сторон сделки и признания договора ипотеки недействительным.

Подводя итог нашему исследованию, стоит отметить, что действующий сегодня институт ипотечного кредитования имеет еще не оконченную конфигурацию. Он динамично развивается в ходе своей правовой эволюции.

В качестве рекомендаций по развитию правового регулирования купли-продажи недвижимого имущества с использованием кредитных и заемных средств можно предложить направление совершенствования нормативных правовых актов по активизации содействия формированию рынка доступного жилья.

Список используемой литературы

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 31.01.2016 N 7-ФЗ) // СПС "КонсультантПлюс".
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (ред. от 30.12.2015) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // СПС "КонсультантПлюс".
3. Семейный кодекс Российской Федерации от 29.12.1995 N 223-ФЗ (ред. от 30.12.2015) // СПС "КонсультантПлюс".
4. Налоговый кодекс Российской Федерации (НК РФ) от 31 июля 1998 года N 146-ФЗ (ред. от 26.04.2016 N 110-ФЗ) // СПС "КонсультантПлюс".
5. Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 05.10.2015) "Об ипотеке (залоге недвижимости)" // СПС "КонсультантПлюс".
6. Федеральный закон от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 29.12.2015) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // СПС "КонсультантПлюс".
7. Федеральный закон от 24.07.2007 N 221-ФЗ (ред. от 30.12.2015) "О государственном кадастре недвижимости" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // СПС "КонсультантПлюс".
8. Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // СПС "КонсультантПлюс".
9. Федеральный закон от 21.12.2013 N 353-ФЗ (ред. от 21.07.2014) "О потребительском кредите (займе)" // СПС "КонсультантПлюс".
10. Федеральный закон от 21.12.2013 N 367-ФЗ "О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".

11. Закон РФ от 21.02.1992 N 2395-1 (ред. от 13.07.2015) "О недрах" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2016) // СПС "КонсультантПлюс".
12. Закон РФ «О залоге» от 29.05.1992 г. № 2872-1 // Российская газета. – 1992. – N 129. – (утратил силу с 01.07.2014) // СПС "КонсультантПлюс".
13. Письмо Росреестра от 28.03.2012 N 14-2192-ГЕ // СПС "КонсультантПлюс".
14. Постановление Правительства РФ от 17.12.2010 N 1050 (ред. от 25.08.2015) "О федеральной целевой программе "Жилище" на 2015 - 2020 годы" // СПС "КонсультантПлюс".
15. Постановление Правительства РФ от 15.04.2014 N 323 "Об утверждении государственной программы Российской Федерации "Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации" // СПС "КонсультантПлюс".

Специальная литература

16. Алистархов В. Новая схема мошенничества при операциях с недвижимостью // Жилищ. право. - 2013. - № 9. - С. 69-79.
17. Астахов П.А. Жилье: юридическая помощь с вершины адвокатского профессионализма. – М., 2011. – С. 182.
18. Бежан А.В. Правовые риски при покупке недвижимости / А.В. Бежан, С.А. Киракосян // Юрист. - 2012. - № 14. - С. 20-23.
19. Гафарова Р.М. Некоторые актуальные вопросы правового регулирования договора купли-продажи жилых помещений // Вестн. УГУЭС. Наука, образование, экономика. Сер.: Экономика. - 2014. - № 1. - С. 96-98.
20. Жилые помещения: права граждан при приобретении и управлении. Комментар. и разъяснения специалистов юрид. фирмы «АВЕЛАН» / В.С. Костко, С.Л. Казинец, Н.В. Северина и др. - М. : Б-чка «Рос. газеты», 2013. - Вып. 22. - 144 с.
21. Журавлева А. Некоторые проблемы задатка при заключении договора купли-продажи жилого помещения // Жилищ. право. - 2013. - № 9. - С. 23-34.

22. Ковалева О.А. Приобретение жилого помещения с использованием ипотечного кредитования и средств материнского капитала: актуальные проблемы правоприменения // Изв. Оренбургского гос аграр. ун-та. - 2015. - № 1. - С. 248-251.

23. Колов А.Ю. Вещные права на земельный участок в России: Монография. Томск: Пеленг, 2014. С. 81 - 82.

24. Коновалов Н.М., Писаренко В.К., Шиловская А.Л. Строительное и жилищное право: Учебное пособие. М., 2010.

25. Ленковская Р.Р. Жилые и нежилые помещения как объекты гражданских прав // Правовые вопр. недвижимости. - 2015. - № 2. - С. 13-17.

26. Летута Т.В., Летута С.С. Некоторые проблемы правового регулирования ипотечного кредитования в банковской практике // Банковское право. – 2013. – № 4. – С. 53-59.

27. Макаров О.В. Недвижимость как объект гражданских правоотношений: сущность и характерные черты // Нотариус. 2014. N 5. С. 11 - 12.

28. Меркулов А. А. Последствия неисполнения обязательства по предварительному договору купли-продажи жилого помещения // Вектор науки Тольят. гос. ун-та. Сер.: Юрид. науки. – 2012. – № 4. – С. 30–32.

29. Мкртчян М.К. Правовое регулирование договора купли-продажи жилых объектов недвижимости // Молодой ученый. - 2015. - № 10. - С. 918-921.

30. Незнамова А.А. К вопросу установления права на единый недвижимый комплекс как единый объект вещных прав // Актуальные проблемы российского законодательства. 2015. № 10. С. 78-85.

31. Незнамова А.А. Особенности договора купли-продажи объекта незавершенного строительства // Юридический мир. 2014. № 11. С.29-33.

32. Объекты гражданских прав: Постатейный комментарий к главам 6, 7 и 8 Гражданского кодекса РФ / В.В. Андропов, Б.М. Гонгалов, П.В. Крашенинников и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. М.: Статут, 2014. 224 с.

33. Орлова. Некоторые проблемы правового регулирования ипотечного жилищного кредитования [Электронный ресурс]: автореф. дисс. ... к.ю.н.: 12.00.13. – Волгоград, 2013.

34. Петрушкин В.А. Актуальные проблемы правовой модели системы оборота недвижимости: монография / В.А. Петрушкин ; науч. ред. В.В. Витрянский. - М.: Статут, 2014. - 285 с.

35. Писков И.П. К вопросу о понятии недвижимости в Российском праве // Проблемы развития частного права: Сборник статей к юбилею В.С. Ема / Отв. ред. Е.А. Суханов, Н.В. Козлова. М.: Статут, 2011. 559 с.

36. Постатейный комментарий к главам 6 – 8 Гражданского кодекса РФ / В.В. Андропов, Б.М. Гонгало, П.В. Крашенинников и др.; под ред. П.В. Крашенинникова. – М.: Статут, 2014. С. 208.

37. Ручко С. Главное – не завести клиента в долговую петлю (блиц-интервью с С. Озеровым) [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.bankir.ru (дата обращения: 10 октября 2014).

38. Серков Е.В. Закладная и ее роль в обеспечении исполнения обязательства по законодательству Российской Федерации [Электронный ресурс]: автореф. дисс. ... к.ю.н.: 12.00.13. – М., 2014.

39. Ситдикова Л.Б. Проблемы исполнения обязательств на этапе незавершенного строительства // Правовые вопросы строительства. 2015. № 1. С. 26-31.

40. Ситдикова Л.Б. Эффективность действия норм в гражданском праве России (на примере предложения о введении обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью) // Нотариус. 2013. № 5. С. 15-17.

41. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве. М., 2008; Гонгало Б.М. Понятие недвижимости // ЭЖ-Юрист. 2011. N 11

42. Стародумова С.Ю. Возникновение и осуществление права собственности граждан на земельные участки: автореф. дисс. канд. юрид. наук. – Саратов, 2010. С.13.

43. Стародумова С.Ю. Понятие недвижимости в гражданском праве // Юрид. мир. - 2015. - № 5. - С. 42-45.

44. Стародумова С.Ю. Земля и земельный участок как объекты прав // Актуальные проблемы российского законодательства: Сборник статей. Выпуск 7. М.: ВАКО; РГСУ, 2013. С. 112 - 128.

45. Хуснетдинова Л.М. Порядок оформления ипотеки жилого помещения // Жилищное право. – 2010. – № 12. – С. 75-98.

46. Чикобава Е.М. Некоторые особенности купли-продажи жилых помещений // Вестн. Самарской гуманитар. акад. Сер. Право. - 2012. - №2. - С. 126-130.

47. Чикобава Е.М. Правовые современные проблемы совершения сделок по купле-продаже недвижимого имущества. Недействующие государственные гарантии // Нотариус. - 2011. - № 4. - С. 12-14.

48. Шеметова Н.Ю. Недвижимость как имущественный объект. Место недвижимости среди других вещей в гражданском праве // Имуществ. отношения в Рос. Федерации. - 2014. - № 8. - С. 30-37.

49. Шеметова Н.Ю. Определение недвижимого имущества в России: экономические предпосылки и правовые подходы // Имущественные отношения в Российской Федерации. 2014. N 7. С. 26.

50. Юрина Ю.Г. Процедура оформления документов, сопровождающих куплю-продажу жилых помещений // Делопроизводство. - 2013. - № 4. - С. 35-39.

Материалы юридической практики

51. Определение Верховного Суда РФ от 11.12.2007 N 4-В07-126 // СПС "КонсультантПлюс"; Определение Верховного Суда РФ от 06.12.2005 N 4-В05-42 // СПС "КонсультантПлюс".

52. Обзор судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств, утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.05.2015 // СПС "КонсультантПлюс".

53. Решение по делу 2-1500/2016 ~ М-1021/2016 // СПС Консультант Плюс.