

## **ИПОТЕКА: «ЗА» И «ПРОТИВ»**

Я.Е. Выскребенец  
студентка 4 курса обучения,  
Академия права и Национальной Безопасности  
ЧОУ ВО ЮУ (ИУБиП)  
Научный руководитель  
Т.Ю. Кулик  
к.ю.н., доцент  
кафедры «Гражданско-правовой дисциплины»

Аннотация: В данной статье рассмотрены основные положения законодательства, регулирующего ипотеку, положительные и отрицательные стороны такого вида залога.

Ключевые слова: ипотека, залог, недвижимость, жилое помещение, кредит.

## **MORTGAGE: PLUS AND MINUS**

Y.E. Vyskrebenets  
Scientific advisor  
T. U. Kulik

Abstract: This article describes the main provisions of the mortgage, the positive and negative aspects of this type of collateral.

Keywords: mortgage, real estate, dwelling, credit.

Ипотека является одним из подвидов залога без передачи заложенного имущества залогодержателю.

Ипотека (от греч. *hypotheka* залог, заклад) представляет собой залог недвижимости для обеспечения денежного требования кредитора-залогодержателя к должнику (залогодателю).

В России порядок осуществления ипотеки регулируется Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об

ипотеке (залоге недвижимости)» и другими принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами.

Объектами договора ипотеки могут быть: здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы, воздушные и морские суда, а также земельные участки, не ограниченные в обороте. В принципе, именно этот перечень и указан в п. 4 ст. 1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

Ипотека может быть установлена на любое недвижимое имущество, не изъятое из оборота[5. С. 14].

Жилым помещением, которое может быть объектом ипотеки, признается помещение, предназначенное для проживания граждан, признанное в установленном порядке пригодным для проживания, отвечающее санитарным и техническим нормам и учтенное органами инвентаризационного учета в качестве жилого[1]. Пригодность жилого помещения для проживания определяется в порядке, предусмотренном жилищным законодательством. Указанное помещение должно находиться в собственности залогодателя.

В России ипотека используется как кредит на покупку жилья, которое чаще всего и остается в залог кредитору, но в качестве залога можно использовать уже имеющееся в собственности жилье. Ипотечные кредиты выдаются банками, и условия кредитования у всех разные. Как у любого кредита, у ипотеки есть свои положительные и отрицательные стороны.

Главным ее преимуществом является возможность покупки квартиры сейчас, а уже потом погашение по ней кредита. При этом жилье, приобретенное по ипотеке, сразу становится собственностью заемщика[2. С. 12].

Важным плюсом жилищного кредита можно назвать фиксированную процентную ставку, которая не зависит от уровня инфляции в стране. Таким образом, продав купленную по ипотеке квартиру уже через год, можно

полностью погасить задолженность по кредиту и остаться с некоторой денежной суммой на руках. При оформлении кредита на покупку квартиры или других видов недвижимости предоставляются налоговые льготы (вычеты), не превышающие 2 млн. руб. Вычет предоставляется лишь единожды. Оформление ипотеки сопровождается страхованием рисков утраты права собственности на квартиру, а также потери заемщиком трудоспособности[3. С. 101].

Существенным «минусом» ипотеки является переплата по кредиту. Но большее недовольство вызывают многочисленные тонкости оформления ипотеки. Наличие первоначального взноса от 10 до 30% от суммы жилищного кредита, документальное подтверждение доходов, наличие регистрации и российского гражданства, определенный стаж работы на одном месте, возможность представить поручителей по кредиту являются существенным недостатком ипотеки. Кроме этого, в процессе оформления жилищного кредита заемщику приходится нести ряд дополнительных затрат: на рассмотрение заявки на кредит, открытие ссудного счета и услуги нотариуса. Такие платежи могут составлять до 10% от первоначального взноса на кредит[4. С. 18].

Каков же сам порядок оформления и получения ипотечного кредита? В первую очередь для этого необходимо представить банку определенные документы, перечень которых варьируется. Но общей является необходимость представить кредитной организации документы, подтверждающие ваш доход, а именно:

- 1) справку по форме № 2-НДФЛ;
- 2) подтверждение того, что вы работаете именно на том предприятии, которое подтверждает ваш доход (трудовой договор, копию трудовой книжки).

С этими документами вы идете на прием к специалисту банка (кредитному инспектору), который делает вывод о том, можно ли вам

предоставить ипотечный кредит на затребованную сумму. Это займет несколько месяцев.

За рассмотрение заявки на выдачу ипотечного кредита в некоторых банках взимают плату (комиссионный сбор)[3. С. 38].

Если ваши данные устроили банк на данном этапе, вы можете начинать подбирать квартиру, под приобретение которой вы намерены взять ипотечный кредит. Уже с конкретным предложением по ее купле вы повторно обращаетесь в кредитную организацию.

О чем нужно знать заемщику на этом этапе?

1. Допустим, вы рассчитываете, что банк также одобрит ваш выбор, а покупатель при этом грозит продать ее первому встречному, кто предложит наличные средства. Вы на свой страх и риск заключаете предварительный договор и передаете продавцу в качестве аванса, а то и задатка определенную по соглашению сторон сумму. Далее происходит непредвиденное. Банк не устраивает выбранная вами квартира и он отказывает в выдаче ипотечного кредита. В лучшем случае продавец просто возвратит вам оплаченные ему деньги, а в худшем вы можете их потерять.

2. Банк предъявляет определенные требования не только к квартире, но также и к правоустанавливающим документам на нее и дополнительным справкам. Если они отсутствуют у продавца, банк также не даст одобрения этой сделки. То же произойдет, если продавец недвижимости не допустит в продаваемую квартиру независимого оценщика, а без его отчета банк не сможет определить рыночную стоимость закладываемого объекта недвижимости. Ситуация повторится по первому сценарию. Поэтому, чтобы не возникли подобные проблемы, нужно уточнить требования банка к квартире, а перед внесением аванса (задатка) продавцу все-таки дождаться одобрения планируемой сделки со стороны банка.

3. Часто бывает так, что продавец не хочет указывать в договоре купли-продажи полную рыночную стоимость продаваемой квартиры. Тогда вам нужно задаться вопросом, не мошенник ли продавец. Ведь часто люди

сначала заключают договор по заниженной цене, а потом, когда ту же квартиру можно продать дороже, продавец его расторгает или признает недействительным в судебном порядке. В лучшем случае деньги вам возвратят сразу, а в худшем – придется еще помучиться с исполнением судебного порядка. Но в связи с тем, что цены на недвижимость уже возросли, вы за те же деньги сможете купить жилье значительно хуже по его техническим характеристикам.

Одной из основных причин нежелания указывать полную стоимость продавец называет: после продажи недвижимости продавец должен будет оплатить налоги с полученного дохода. Следует помнить, что подобная обязанность появляется не всегда.

4. В поисках квартиры обратите внимание, находится ли приобретаемая квартира в собственности продавца, или он просто имеет право проживания в ней по ордеру или договору социального найма. В противном случае вы просто потеряете, отведенное на поиски квартиры время, которого у вас и так не очень много.

5. Большинство банков предоставляют ипотечные кредиты в евро и долларах США. В качестве исключения можно назвать Сбербанк, а также банки, работающие по стандартам АИЖК. (агентства по ипотечному жилищному кредитованию).

Валютная ставка кредитования составляет 10 – 15% годовых. Самая низкая (от 10%) была у банка «DeltaCredit», но это только анонсировалось – банк производит расчет ставки в пределах 10 – 15% индивидуально для каждого клиента. Рублевые банковские ставки на уровне 15 – 18% годовых, и они имеют тенденцию к снижению.

6. Срок кредитования тоже очень важен. Он составляет 10 – 20 лет. При этом большинство банков допускают возможность досрочного погашения кредита с применением временного моратория на некоторый срок (раньше за это взимались штрафные санкции).

Учитывая сложность процесса, иногда целесообразно прибегнуть к помощи риэлтеров [6. С. 57].

Выдаваемые банками суммы кредита ограничены. Да и способ этот не применим для обеспечения жильем определенной категории граждан [7. С. 58]. Основными факторами, учитываемыми банками, являются величина первоначального взноса и величина его доходов. Часть банков учитывает только доход по основному месту работы, который подтвержден справкой. Это второй «минус» ипотеки. Так же банк может выдвинуть дополнительные требования к заемщику: наличие регистрации, определенный стаж работы на одном месте, возможность предоставить поручителей.

Решить для себя, чего в ипотеке больше: хорошего и плохого, каждому предстоит самостоятельно. В России существует несколько ипотечных программ и большой выбор банков, предоставляющих жилищный кредит, и любой, желающий решить свой квартирный вопрос, сможет подобрать для себя оптимальный вариант.

Библиографический список:

1. Жилищный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 188-ФЗ (ред. от 28.12.2016) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2017). СПС Консультант Плюс.
2. Ипотека для всех: — Москва, Феникс, 2004 г.- 160 с.
3. Ипотека. Руководство к действию. Берем и живем!: Ян Арт — Санкт-Петербург, АСТ, 2013 г.- 256 с.
4. Ипотека: Джесси Рассел — Санкт-Петербург, Книга по Требованию, 2012 г.- 128 с.
5. Ипотека для граждан. Комментарий к законодательству, схемы и пояснения – Фонд содействия государственной регистрации недвижимости, 2007.
6. Кулик Т. О правовой природе договора, заключаемого с агентствами недвижимости // Хозяйство и право. 2009. № 2. С. 56-59.
7. Бондаренко О.В., Кулик Т.Ю. Практические проблемы обеспечения жилыми помещениями детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (на примере зерноградского района Ростовской области) // Интеллектуальные ресурсы - региональному развитию. 2015. № 1-5. С. 55-59.