Ипотечное кредитование
опубликовано в Журнале Обломоff www.oblomoff.ru , 17 марта 2008

Ипотечное кредитование — это кредит, выданный под залог недвижимости. Можно долго говорить обо всех плюсах и минусах ипотеки, но для многих это единственная возможность приобрести жилье. Так что на сегодняшний день ипотека — это неизбежная реальность.

Если ты решился на этот непростой шаг, то, прежде всего, нужно точно представлять, что тебе предстоит, хорошо изучить свои права и обязанности и заранее найти решение всех сложностей, с которыми, возможно, придется столкнуться.

За консультацией мы обратились к старшему юристу ЗАО «Юридическая компания «Инмар» Кириллу Возисову.

Форма договора

Договор об ипотеке заключается в письменной форме и подлежит государственной регистрации. Кроме того, зачастую банки требуют заключения договора об ипотеке в нотариальной форме, причем в принудительном порядке.

Кирилл Возисов, старший юрист ЗАО «Юридическая компания «Инмар»:

— В принципе, эта процедура оправданна, потому что если не заверить договор нотариально, то впоследствии могут возникнуть проблемы с последующим представлением дополнительных документов. Интересный момент: в настоящее время по закону «О госпошлине» нотариус вправе требовать за свою работу 200 рублей — в реальности же придется выложить 1-2,5 процента от стоимости ипотеки. Радует, что, как правило, у банков есть «свои» нотариусы, услуги которых могут стоить 100–300 долларов, и эта сумма, конечно, гораздо меньше.

На что обратить внимание при заключении договора

Ипотечный кредит — это, как правило, долгосрочное обязательство. При этом возможно, что через несколько лет ты снова решишь взять ипотечный кредит под уже заложенную недвижимость. Согласно ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», это называется «последующей ипотекой». Последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке того же имущества.

Кирилл Возисов, старший юрист ЗАО «Юридическая компания «Инмар»:

— Это очень важный момент: если в договоре нет пункта о запрещении последующей ипотеки, то у вас появляется возможность снова получить ипотечный кредит на ваш уже заложенный объект недвижимости без согласования с банком.

По общему правилу, ты имеешь право продать, подарить, обменять заложенное имущество и распорядиться им другим способом, но лишь с согласия банка — если только в договоре об ипотеке прямо не предусмотреть возможность распоряжаться этим имуществом без согласования с банком.

Досрочное погашение ипотеки

Досрочное погашение ипотеки принимается не всеми банками, поэтому такие условия необходимо оговаривать заранее. Некоторые банки применяют штрафные санкции к тем, кто платит по кредиту досрочно, или не разрешают произвести досрочные выплаты по ипотеке в течение определенного времени — от 3 месяцев до 5 лет. Но подобные штрафы и моратории можно признать незаконными. Законы, регулирующие эти положения, оставляют грамотному юристу место для лавирования.

Кирилл Возисов, старший юрист ЗАО «Юридическая компания «Инмар»:

— Необходимо отметить, что по данному аспекту региональная судебная практика разделилась на две части: с одной стороны, это решения, принятые в пользу банка (основные доводы — свобода договорных отношений, а также зависимость заемщика от согласия банка), с другой — в пользу заемщиков. Но если отстаивать интересы получателей кредитов, то можно привести следующие аргументы. В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 810 Гражданского кодекса РФ, вы как заемщик имеете право досрочно погасить кредит, но с согласия банка. Поскольку в данной норме закона банк может дать либо положительный, либо отрицательный ответ, в случае согласия банка взимание каких-либо платежей кодексом не предусматривается. Следовательно, требование от заемщика комиссии за досрочное погашение кредита можно рассматривать как незаконное. При этом мораторий на досрочное погашение кредита также неправомерен, так как, согласно статье 32 Закона «О защите прав потребителей», лицо может отказаться от исполнения договора в любое время при условии оплаты кредита.

Страхование

Сгорела квартира, хозяева квартиры затопили соседей, заемщик потерял трудоспособность... Все подобные случаи возможны. Большинство банков обязывает человека страховать не только заложенное имущество, но и свою жизнь, здоровье и трудоспособность. Несомненно, это дополнительные расходы, которые понесешь именно ты.

Кирилл Возисов, старший юрист ЗАО «Юридическая компания «Инмар»:

— Что касается страхования заложенного имущества, то это обязательно. Но банк зачастую требует еще страховать жизнь, здоровье, трудоспособность и так далее. А ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» предусматривает, что обязательным является только страхование заемщиком заложенного имущества от рисков утраты или повреждения (статья 31). Скорее всего, с пунктом договора о страховании жизни и здоровья придется согласиться в момент заключения договора. Но потом этот вид страхования может быть оспорен в суде, при этом практика принятия судебных решений в пользу заемщиков по данному вопросу уже существует. Еще мы советуем выбирать банк, который сотрудничает с несколькими страховыми компаниями.

Поручительство

Необходимость поручителей определяет банк. И только в отношении военнообязанных мужчин до 27 лет банки требуют поручителей всегда.

Кирилл Возисов, старший юрист ЗАО «Юридическая компания «Инмар»:

— Поручитель — это лицо, которое берет на себя письменные обязательства осуществлять платежи по кредиту в случае неплатежеспособности основного заемщика. В случае отказа поручителя от своих обязательств банк вправе обратиться в суд для реализации своих прав. Если поручитель исполнит перед кредитором обязательства должника, к нему переходят права кредитора, то есть теперь поручитель вправе требовать от должника выплаты денежных средств, которые он был вынужден выплатить кредитору.

Как правило, банкам нужно 3–4 поручителя со стороны должника.

Оценщики

Зачем нужна оценка? Допустим, человек приобретает квартиру в ужасном состоянии, и ее реальная стоимость, условно говоря, четыре рубля, а покупатель хочет взять кредит под 12 рублей. Банк понимает, что если заемщик исчезнет с этими 12 рублями, то он, банк, останется с плохой «четырехрублевой» квартирой. Поэтому, естественно, банк требует адекватной оценки.

Кирилл Возисов, старший юрист ЗАО «Юридическая компания «Инмар»:

— Оценка предмета ипотеки является обязательной и проводится в соответствии с законодательством об оценочной деятельности (статья 9 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Фирму-оценщика называет банк. Хорошо, когда при банке аккредитовано несколько фирм, хуже — когда одна. Поэтому мы рекомендуем выбирать банк с несколькими оценщиками.

Ипотечный брокер и риелтор

Пользоваться этой услугой или нет, зависит только от тебя. За границей риелтор и ипотечный брокер — это разные профессии, которые никоим образом не пересекаются. У нас же их функции может выполнять один человек. Брокер- риелтор может заниматься не только подбором квартиры, но и оформлением ипотечного кредита. При этом, как правило, брокер- риелтор сотрудничает с одним банком и лоббирует его интересы.

Кирилл Возисов, старший юрист ЗАО «Юридическая компания «Инмар»:

— В отличие от зависимых брокеров- риелторов, независимые ипотечные брокеры не связаны с конкретным банком и прежде всего отстаивают интересы клиентов. Их первая задача — ориентировать клиента, какая программа ему подходит. Они же просчитывают все нюансы взносов при вступлении в ту или иную ипотечную программу. Другое дело, что найти таких независимых специалистов не так легко. Плюс же зависимых ипотечных брокеров — это льготы, предоставляемые банком, которые иногда покрывают расходы на услуги указанных специалистов. Пользоваться ли услугами финансовых посредников — решать вам. На наш взгляд, выбрав хорошего специалиста, можно сэкономить и время, и деньги.

Сложности с выплатой кредита

Если в силу каких-то обстоятельств ты не можешь или просто больше не хочешь платить по кредиту, то нужно не бояться и не скрываться, а прийти в банк и сообщить о своем решении специалистам банка.

Кирилл Возисов, старший юрист ЗАО «Юридическая компания «Инмар»:

— В случае сложных жизненных обстоятельств и невозможности выплаты кредита нужно обратиться в банк с заявлением об отсрочке уплаты платежей. Вряд ли вы не будете платить совсем ничего, но, по крайне мере, избежите штрафов. После рассмотрения такого заявления чаще всего принимается решение: приостановить платежи на срок до 2–3 месяцев, уплачивая только проценты по кредиту. Как правило, в сложных ситуациях банки идут навстречу, потому что они не заинтересованы тратить время и деньги на судебные издержки. Вторая линия поведения — продать эту квартиру, при этом закрыть вопросы с банком и, возможно, получить какую-то выгоду. Для этого нужно будет получить письменное согласие банка в случае, если этот пункт не был предусмотрен в договоре.

Общие советы

* Внимательно отнесись к выбору банка. Доверяй только банкам с хорошей репутацией. Уточни список необходимых документов, условия, процентные ставки и т.д. Если не хочешь заниматься этим сам — доверься независимым ипотечным брокерам.

* Прежде чем брать ипотеку, будь готов к тому, что придется заплатить не только за предоставление ипотечного кредита, но и за ведение ссудного счета, за страховку, оценку, услуги нотариуса, риелтора и брокера (если услугами последних ты будешь пользоваться).

* Удостоверь договор об ипотеке у нотариуса, чтобы избежать лишних расходов и траты времени в будущем.

* Внимательно читай договор. Не допускай включение в него условий, нарушающих твои права. С договором, конечно, нужно ознакомиться заранее, чтобы не сомневаться уже в момент его заключения. Рекомендуем проконсультироваться с юристами.

* Выбирай банк, который сотрудничает с несколькими страховыми и оценочными компаниями, ведь отказ такой компании при отсутствии альтернативы означает отказ банка.

* Если не можешь или просто больше не хочешь платить по кредиту — не бойся и не скрывайся, а сообщи о своем решении специалистам банка.

* Всегда помни о втором пункте статьи 428 Гражданского кодекса РФ. Если коротко и просто озвучить положения о Договоре присоединения (к которому можно отнести и договор об ипотеке, ведь на практике банк предлагает договор по своему стандарту, а заемщик зачастую не может изменить какое-либо условие), то мы имеем право требовать изменения или расторжения данного договора, если считаем, что наши права ущемлены, в том числе и в судебном порядке.

* Как правило, банки предлагают стандартные формы договоров. Но может так статься, что ты принципиально не согласишься с некоторыми пунктами договора. Ты можешь попросить банк изменить эти формулировки. Но даже если ты аргументированно объяснишь свои претензии, банк вряд ли пойдет тебе навстречу.

Кирилл Возисов, старший юрист ЗАО «Юридическая компания «Инмар»:

— Я рекомендую изложить свои требования в письменной форме и направить их в банк. Причем такое действие не столько рассчитано на получение положительной реакции со стороны банка, сколько является долгосрочной стратегией поведения, которая в дальнейшем может иметь большое значение для реализации своих прав, в том числе и в суде.