



Ипотека в силу закона при покупке недвижимости

Для многих вологжан покупка квартиры, дома, комнаты с ипотекой единственный шанс обзавестись собственным жильем. Ипотека является одним из наиболее востребованных банковских продуктов у россиян поскольку обычному человеку накопить на собственное жилье в современных условиях очень сложно, а порой и невозможно.

Ипотека является долгосрочным обязательством. Поэтому, если вы запланировали решить жилищный вопрос с помощью ипотечного кредитования, необходимо тщательно разобраться во всех нюансах законодательства об ипотеке.

Для начала необходимо знать, что ипотека – это одна из форм залога, при котором в залог предоставляется недвижимое имущество.

В свою очередь, залог – это способ обеспечения обязательства перед кредитором, при котором кредитор в случае неисполнения должником обязательства может получить удовлетворение за счет заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами, за изъятиями, предусмотренными пунктом 1 статьи 334 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ). Если говорить другими словами, залог, например, квартиры подразумевает, что лицо, которому задолжал владелец квартиры, может потребовать выплатить ему сумму долга за счет заложенной квартиры.

В настоящее время действующим законодательством определены два основания возникновения ипотеки: в силу договора и в силу закона.

Договор об ипотеке заключается в обеспечение обязательств по кредитному договору, договору займа или иному обязательству, и, по существу является дополнительным обязательством и может быть заключен только при наличии основного обязательства, во исполнение которого он заключен.

Договор об ипотеке заключается в письменной форме, когда между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора.

Подробнее остановимся на ипотеке в силу закона при покупке недвижимости.

Так, в силу пункта 1 статьи 334.1. ГК РФ возникновение залога в силу закона возможно только на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств.

В каких случаях возникает ипотека в силу закона?

В соответствии с действующим законодательством ипотека в силу закона возникает при покупке в следующих случаях:

- объект недвижимости приобретен в кредит или с условием о рассрочке платежа, если иное не предусмотрено договором (пункт 5 статьи 488, пункт 3 статьи 489 ГК РФ);

- земельный участок, приобретен с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение этого земельного участка (пункт 1 статьи 64.1 Закона об ипотеке);

- жилой дом или квартира, приобретенные полностью или частично за счет кредита банка или иной кредитной организации, находятся в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости (пункт 1 статьи 77 Закона об ипотеке);

- сооружение с земельным участком, на котором они расположены, нежилое помещение, машино-место, приобретенные либо построенные полностью или частично с использованием целевых кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение указанных объектов недвижимости (статья 69.1 Закона об ипотеке).

Участниками ипотечной сделки становятся:

- нынешний собственник недвижимости (продавец);
- покупатель, который в процессе сделки с кредитором становится заемщиком (залогодатель);

- финансовая организация, обычно банк, который передает установленную сумму средств собственнику в оплату недвижимости, получает объект в качестве залога и подписывает с заемщиком договор о выплате займа (залогодержатель).

Отметим, что нормам действующего законодательства к залогу недвижимого имущества, возникающему на основании федерального закона, соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное.

Следует помнить, что независимо от оснований своего возникновения ипотека подлежит государственной регистрации согласно пункту 1 статьи 131 ГК РФ.

Согласно закону государственная регистрация ипотеки, возникающей на основании закона, осуществляется одновременно с государственной

регистрацией права собственности залогодателя на объект недвижимости на основании договора, влекущего возникновение ипотеки на основании закона, и заявления залогодателя или залогодержателя либо нотариуса, удостоверившего договор, влекущий возникновение ипотеки на основании закона.

Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется бесплатно.

Пресс-служба Управления Росреестра по Вологодской области