

Новое в государственной регистрации ипотеки

Использование заемных средств – один из популярных способов расчета при приобретении гражданами в собственность жилых помещений, к которым Жилищный кодекс Российской Федерации относит жилые дома, квартиры, комнаты. При этом в соответствии со статьей 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) такое жилое помещение, приобретенное либо построенное полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство указанного жилого помещения, находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Возникает ипотека в силу закона в пользу лица, предоставившего заем.

Вместе с тем, возникают жизненные ситуации, когда граждане берут заем и в обеспечение своих обязательств по возврату займа, предоставляют займодавцу (кредитору) принадлежащее им недвижимое имущество в залог, заключая договор об ипотеке. При этом кредитор в случае неисполнения должником обязательства по возврату займа может потребовать выплатить долг за счет заложенного имущества.

В целях защиты прав граждан, решившихся использовать ипотеку как способ обеспечения своих обязательств, 02.08.2019 был принят Федеральный закон № 271-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 271-ФЗ), которым, в частности, были внесены изменения в статью 6.1 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее – Закон о потребительском кредите).

Частью 1 статьи 6.1 Закона о потребительском кредите урегулирована деятельность по предоставлению кредитов (займов) физическим лицам в целях, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности, и обязательства по которым обеспечены ипотекой.

Так, предоставить кредит физическому лицу для целей, не связанных с предпринимательской деятельностью, вправе:

- кредитные организации – юридические лица, которые для извлечения прибыли как основной цели своей деятельности на основании специального разрешения (лицензии) Центрального банка Российской Федерации (Банка России) имеют право осуществлять банковские операции (статья 1 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности»);

- кредитные потребительские кооперативы – добровольные объединения физических и (или) юридических лиц на основе членства и по территориальному, профессиональному и (или) иному принципу в целях

удовлетворения финансовых потребностей членов кредитного кооператива (пайщиков), созданные в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2009 № 190-ФЗ «О кредитной кооперации»;

- сельскохозяйственные кредитные потребительские кооперативы – организации, созданные сельскохозяйственными товаропроизводителями в соответствии с Федеральным законом от 08.12.1995 № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации»;

- учреждения, созданные по решению Правительства Российской Федерации для обеспечения функционирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих и реализации Министерством обороны Российской Федерации функций уполномоченного федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы военнослужащих;

- единый институт развития в жилищной сфере, а также организации, осуществляющие деятельность по предоставлению ипотечных займов в соответствии с требованиями, установленными единым институтом развития в жилищной сфере, включенные в перечень уполномоченных единым институтом развития в жилищной сфере организаций, осуществляющих деятельность по предоставлению ипотечных займов (далее – Перечень).

Перечень, подлежит опубликованию на официальном сайте единого института развития в жилищной сфере в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Порядок формирования Перечня, а также требования, предъявляемые к включаемым в него организациям, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Указанные требования не распространяются на займы, предоставляемые работодателем работнику в целях, не связанных с осуществлением работником предпринимательской деятельности, и обязательства по которым обеспечены ипотекой.

Кредитные потребительские кооперативы вправе осуществлять деятельность по предоставлению займов физическим лицам в целях, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности, и обязательства заемщиков по которым обеспечены ипотекой, с учетом ограничений, установленных Федеральным законом от 18.07.2009 года № 190-ФЗ «О кредитной кооперации», в частности, только членам кооператива.

Сельскохозяйственные кредитные потребительские кооперативы также вправе предоставлять займы физическим лицам – членам кооператива в целях, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности, и обязательства заемщиков по которым обеспечены ипотекой, с учетом ограничений, установленных Федеральным законом от 08.12.1995 № 193-ФЗ «О сельскохозяйственной кооперации».

Микрофинансовые организации вправе осуществлять деятельность по предоставлению займов физическим лицам в целях, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности, и обязательства

заемщиков по которым обеспечены ипотекой, с учетом ограничений, установленных Федеральным законом от 02.07.2010 № 151-ФЗ «О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях» (далее – Закон о микрофинансовых организациях).

В соответствии с пунктом 11 части 1 статьи 12 Закона о микрофинансовых организациях микрофинансовая организация не вправе выдавать займы физическому лицу в целях, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, с обеспечением обязательств залогом:

- жилого помещения заемщика и (или) иного физического лица - залогодателя по такому займу;

- доли в праве на общее имущество участника общей долевой собственности жилого помещения заемщика и (или) иного физического лица - залогодателя по такому займу;

- права требования участника долевого строительства в отношении жилого помещения заемщика и (или) иного физического лица – залогодателя, вытекающего из договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Исключение составляют случаи, когда учредителем (акционером, участником) микрофинансовой организации, предоставляющей заем, является Российская Федерация, субъект Российской Федерации, муниципальное образование).

**Наталья Шевелева,
заместитель начальника отдела
государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.**