

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.