

# Защита прав ипотечных заемщиков



В связи с ситуацией в экономической сфере страны в настоящее время становится актуальным вопрос о том, что заемщики по ипотечным кредитам не исполняют свои обязанности. Стоит отметить, что большая часть заемщиков, которые считаются «проблемными», являются людьми, попавшими в сложную жизненную ситуацию, связанную с материальным положением вследствие понижения дохода или потери места работы, а не простые злостные неплательщики.

## Законодательное регулирование прав заемщиков по ипотечному кредитованию

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) №102-ФЗ от 16.07.1998 действует в сфере ипотечного кредитования.

Опираясь на то, что к особым видам договоров кредита относятся те, которые касаются выдачи кредитов по ипотеке, нужно отметить, что к ним могут быть применены некоторые положения федерального закона «О потребительском кредите (займе)» (далее – Закон о кредите) №353-ФЗ от 21.12.2013 г. О чем говорится в статье 9.1 Закона об ипотеке, а также части 2 статьи 1 рассматриваемого закона.

***Статья 9.1 Закона об ипотеке предусматривает, что к соглашению по поводу кредита/займа, заключенными с гражданином с целью направленной не на предпринимательскую деятельность, и обязанности заемщика по указанным соглашениям обеспечиваются кредитом с использованием залога, к ним могут быть применены***

### ***правила, предусмотренные Законом о кредите:***

- Полное определение стоимости соглашения, которое обеспечивается ипотечным кредитом;
- Сведения о полной стоимости соглашения должны быть отражены на первом листе соглашения;
- Налагается запрет на действия кредитора, которые направлены на взимание вознаграждения за то, что он оказывает некоторые обязательства и услуги;
- В соглашении должна быть размещена информация, касающаяся условий передачи, применения и возвращения кредитных средств, сведения о графике внесения платежей по указанным договорам;
- Заемщику должен быть предоставлен график, в соответствии с которым необходимо вносить платежи по рассматриваемым соглашениям.

Закон РФ «О защите прав потребителей» №2300-1 от 07.02.1992 также регулирует отношения, складывающиеся при осуществлении выдачи кредитов по ипотеке.

Пункт 2 Постановления Пленума Верховного суда РФ «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» от 28.06.2012 №17 гласит о том, что, когда в отношениях участвуют клиенты, управляются специальными законами Российской Федерации, которые включают в себя нормы гражданского права. К отношениям, которые возникли из рассматриваемых разновидностей соглашений, закон «О защите прав потребителей» может быть применен только в части, не урегулированной специальным законодательством.

Формой залога, где происходит заклад только имущества, носящего недвижимый характер представлена ипотека.

***Статья 5 Закона об ипотеке указывает объекты, которые могут выступать предметом по ней:***

- Части жилых домов и квартир, которые состоят из одной

- или нескольких изолированных комнат;
- Садовые дома;
- Жилые дома;
- Участки земли;
- Гаражи;
- Дачи;
  
- Квартиры;
- Строения, назначение которых является потребительским и прочие.

Чаще всего происходит заклад недвижимого имущества, которое приобретено при помощи кредитных средств, выданных банком.

Можно воспользоваться кредитом при залоге недвижимого имущества, уже находящегося в собственности. Цель предоставления такого кредита может быть любой.

Больше всего распространен такой способ применения ипотечных средств, который связан с покупкой гражданами жилых помещений по условиям кредитования.

Договором, которым предусмотрен заклад недвижимости, предусмотрено наличие двух участников, один из которых залогодатель. Он является обязательственным кредитором. Такое обязательство обеспечивается ипотечным кредитом. У него есть право на то, чтобы его требования денежного характера к должному лицу по рассматриваемому обязательству, были удовлетворены. Процесс удовлетворения таких требований основывается на стоимости заложенной недвижимости залогодателя, который является второй стороной договора. Также следует сказать, что устанавливается преимущество прав залогодателя перед другими кредиторами, которые имеются у залогодателя. Однако возможны исключения, установленные законодательством.

Понятия «ипотека» и «ипотечное кредитование» имеют разное содержание. В последнем случае кредит будет выдан банком и залогом является недвижимость. Рассматриваемый вид

кредитования – основная составляющая системы, которая является ипотечной. При выдаче ипотечного кредита недвижимое имущество выступает залогом (ипотекой) и соответственно гарантирует банку, что кредитные средства будут возвращены.

Во время заключения рассматриваемого договора банк предложит вам застраховать такие элементы предмета залога, являющихся конструктивными. Это страхование носит обязательный характер и отказаться от него не получится. Кроме такого страхования, чаще всего еще страхуют в обязательном порядке трудоспособность и жизнь.

Какими будут объемы у рисков, являющихся покрываемыми, устанавливается банком. В большинстве случаев банки требуют, чтобы покрытие включало в себя гибель, которая наступает вследствие несчастного случая либо болезни, нетрудоспособность, которая возникает вследствие присвоения лицу первой или второй группы инвалидности, причиной которых вновь должны служить болезнь либо несчастный случай.

В редких случаях к вышеперечисленному добавляют утрату трудоспособности, которая является временной. Она должна произойти также по вине несчастного случая. В покрытие. Которое производится за счет средств ипотеки, может входить, а чаще всего входит риск утраты права собственности на объект недвижимости, который приобретается.