

Серия «Помоги себе сам»

Л.Ю. Грудцына

# Как взять и вернуть ипотечный кредит?

*Советы адвоката*

- Для чего придумана ипотека?
- Порядок и условия заключения договора ипотеки
- Как не получить отказ банка в выдаче кредита?
- Классификация ипотечных кредитов в России
- Оформление договора ипотечного жилищного кредитования
- Плюсы и минусы ипотеки

ЮРКОМПАНИ

2008

УДК 347.7  
ББК 65.262  
Г 90

*Грудцына Людмила Юрьевна* – кандидат юридических наук,  
адвокат Московской коллегии адвокатов «Адвокат».

Грудцына Л.Ю.

Г 90 **Как взять и вернуть ипотечный кредит?** Советы адвоката. –  
М.: Издательство «ЮРКОМПАНИ», 2008. – 224 с. (серия «Помоги  
себе сам»).

Эта книга написана в соответствии с современным жилищным законодательством, в том числе законодательством, регулирующим жилищную ипотеку, которая в самые ближайшие годы должна стать одним из приоритетных и перспективных направлений развития рынка доступного жилья в России.

Что такое ипотечное жилищное кредитование, каковы его плюсы и минусы? Какие бывают ипотечные кредиты, и какой кредит с учетом конкретных жизненных обстоятельств и состава семьи выгоднее брать? Какова структура рынка ипотечного жилищного капитала? Что представляют собой этапы ипотечного жилищного кредитования? На все эти и многие другие вопросы можно найти квалифицированные и лаконичные ответы в данной книге, написанной практикующим юристом.

Подписано в печать с готовых монтажей 04.07.2008 г.

Формат 70х100. Печать офсетная. Бумага офсетная.

Объем 14 п.л. Тираж 1000 экз. Заказ № 1786.

ОАО «Щербинская типография»

117623, г. Москва, ул. Типографская, д. 10.

Тел.: 659-2327

ISBN 978-91677-004-9

© ООО «ЮРКОМПАНИ», 2008

## Содержание

### Раздел I. Ипотечное жилищное кредитование в России

1. Что такое ипотека и ипотечный кредит? .....	8
2. Что такое предмет договора ипотеки? .....	11
3. Что такое залог недвижимости? .....	15
4. Что такое оценка предмета договора ипотеки? .....	16
5. Что может быть объектом договора ипотеки? .....	19
6. В чем особенность ипотеки здания или сооружения? .....	20
7. Какие существуют виды залога? .....	22
8. Существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой .....	24
9. Кто является субъектом залогового правоотношения? .....	28
10. Каковы права и обязанности сторон договора ипотеки? .....	32
11. В каких случаях возможен залог имущества, находящегося в общей совместной собственности? .....	34
12. Как осуществляется залог собственником доли в общей долевой собственности? .....	36
13. Каковы основания возникновения ипотеки? .....	38
14. Какими законными способами может быть оформлено обеспечение кредита? .....	39
15. Каков порядок заключения договора ипотеки? .....	41
16. Выплата каких сумм обеспечивается ипотекой? .....	44
17. Какие требования залогодержателя и в каком объеме обеспечиваются ипотекой? .....	45
18. В какой форме заключается договор ипотеки? .....	47
19. Что должно содержаться в закладной? .....	48
20. Если закладная не соответствует договору об ипотеке....	52
21. Нотариальное удостоверение договора ипотеки. ....	52
22. Возникновение ипотеки в силу закона (законная ипотека) .	54
23. Что представляет собой закладная? .....	61
24. Какова форма закладной? .....	67

### Раздел II. Нормативно-правовое регулирование ипотечного жилищного кредитования

25. Что составляет правовую основу ипотечного жилищного кредитования? .....	69
--	----

26. Что представляет собой Концепция развития системы ипотечного жилищного кредитования в России? ..... 70
27. Каковы правовые основы развития ипотечного жилищного кредитования в Москве? ..... 72

### **Раздел III. Классификация ипотечных кредитов**

28. По каким признакам классифицируются ипотечные кредиты? ..... 74
29. Какова практика получения ипотечных кредитов за рубежом? ..... 77
30. Каковы функции Федерального агентства по ипотечному жилищному кредитованию? ..... 84

### **Раздел IV. Инструменты ипотечного кредитования**

31. Что такое инструмент ипотечного кредитования? ..... 86
32. Что такое постоянные (аннуитетные) ипотечные платежи? 86
33. Что такое «шаровые» платежи? ..... 87
34. Что такое ипотека с нарастающими платежами? ..... 88
35. Что такое платежи с индексацией непогашенной суммы долга? ..... 89
36. Какие платежи могут использоваться для обеспечения доступности и возвратности кредита? ..... 90
37. Что такое инструмент с регулируемой отсрочкой платежей? 91

### **Раздел V. Система управления рисками ипотечного жилищного кредитования**

38. Какие факторы определяют параметры кредита? ..... 92
39. Чем ипотечное кредитование отличается от обычного кредитования? ..... 93
40. Какие виды рисков существуют? ..... 94
41. Что такое риск досрочного платежа? ..... 94
42. Что такое риск процентной ставки? ..... 95
43. Что такое кредитный риск? ..... 98
44. Какую роль при возникновении и снятии рисков играют цена и стоимость недвижимости? ..... 100
45. Что такое правильная оценка стоимости недвижимости, кому и для чего она нужна? ..... 101

46. Механизм оценки действительной рыночной стоимости недвижимости .....	103
47. Что такое нестандартные риски? .....	106
48. Риски и страхование недвижимости .....	110
49. Страхование недвижимости в России .....	111

## **Раздел VI. Оформление договора ипотечного жилищного кредитования**

50. Особенности оформления договора ипотеки. ....	113
51. Если предметом договора ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды... ..	114
52. Нотариальное удостоверение договора ипотеки. ....	116
53. Что необходимо для оформления договора ипотеки? ....	117
54. Каковы обязанности нотариуса при удостоверении договора ипотеки? .....	118
55. Какие документы, кроме правоустанавливающих, должны быть представлены при залоге жилой недвижимости? ...	121
56. По каким правилам и с соблюдением каких законных условий может быть удостоверен залог квартиры, находящейся в общей совместной собственности? .....	122
57. Если залогодатель – один из супругов.....	123
58. Если договор о залоге заключается в связи с удостоверением договора купли-продажи.....	123
59. Где регистрируется наложение запрещения отчуждения заложенного имущества? .....	125
60. Если права залогодержателя удостоверяются закладной... ..	126
61. Государственная регистрация договора ипотеки. ....	127
62. Государственная регистрация договора ипотеки в силу закона .....	129
63. Регистрационная запись об ипотеке в реестре .....	130
64. Случаи отказа регистрирующего органа в государственной регистрации ипотеки. ....	131
65. Порядок уведомления заявителя об отказе в государственной регистрации ипотеки. ....	133
66. Порядок и сроки, на которые государственная регистрация ипотеки может быть отложена .....	135
67. Как погашается регистрационная запись об ипотеке? ....	136
68. Что такое ипотечный банк? .....	137

69. Международная практика ипотечного кредитования . . . . .	140
70. Плюсы ипотеки. . . . .	141
71. Коэффициент доступности жилья . . . . .	142

## **Раздел VII. Система обращения взыскания и реализации жилого помещения**

72. Если заемщик не выполняет своих обязательств по договору ипотеки... . . . .	144
73. Порядок реализации имущества, заложенного по договору ипотеки . . . . .	144
74. Публичные торги по продаже заложенного имущества . . .	145
75. Случаи объявления публичных торгов несостоявшимися. .	147
76. В каких случаях и кем обращение взыскания на заложенное имущество может быть прекращено? . . . . .	148
77. Что такое осуществление прав по закладной? . . . . .	151
78. Что делать, если закладная утрачена? . . . . .	155
79. Что необходимо для получения ипотечного кредита? Чем кредит отличается от ипотечного кредита? . . . . .	156
80. На сколько лет предоставляется кредит? На каких условиях? . . . . .	157
81. Как определяется ежемесячный доход? . . . . .	158
82. Какие документы необходимы для получения ипотечного кредита? . . . . .	158
83. Когда после представления всех документов предоставляется кредит? . . . . .	162
84. Для чего нужно страхование? Что страхуется при получении ипотечного кредита? . . . . .	162
85. Что будет, если я не смогу вернуть кредит? . . . . .	163
86. Какие налоговые льготы предоставляются при получении кредита на покупку квартиры? . . . . .	163
87. Недостатки ипотечного кредита. . . . .	164

<b>Краткий словарь терминов . . . . .</b>	<b>165</b>
---	------------

<b>Литература. . . . .</b>	<b>223</b>
----------------------------	------------

**Грудцына Людмила Юрьевна**

# **Как взять и вернуть ипотечный кредит?**

**СОВЕТЫ АДВОКАТА**

Ответственный редактор *Ю.В. Колобок*  
Литературный редактор *Д.А. Сухарев*  
Компьютерная верстка *А.А. Черкасов*  
Дизайн обложки *А.А. Черкасов*

ООО «Издательство «ЮРКОМПАНИ»  
[www.law-books.ru](http://www.law-books.ru) E-mail: [mail@law-books.ru](mailto:mail@law-books.ru)  
Тел.: 920-14-50.

*Серия «Помоги себе сам»*

Л.Ю. Грудцына

# КАК ОФОРМИТЬ НАСЛЕДСТВО?

*Советы адвоката.*

- Основания и очередность наследования
- Наследование по закону и по завещанию
- Как грамотно написать завещание?
- Тайна и виды завещания
- Наследование пережившим супругом: когда и сколько?
- Что такое обязательная доля в наследстве?
- Если у наследодателя были долги...

ЮРКОМПАНИ  
2009



УДК 347.6  
ББК 67.404.5  
Г 90

*Грудцына Людмила Юрьевна* – кандидат юридических наук,  
адвокат Московской коллегии адвокатов «Адвокат».

Грудцына Л.Ю.

Г 90 **Как оформить наследство?** Советы адвоката. – М.: Издательство  
«ЮРКОМПАНИ», 2009. – 200 с. (серия «Помоги себе сам»).

Как сказал однажды Бенджамин Франклин, в жизни нет ничего неизбежного, кроме смерти и налогов. Действительно, наследственное право, несмотря на свою консервативность, было, остается и будет актуальным в любом государстве.

Каждый человек рано или поздно сталкивается с неизбежностью — становится наследником (получая завещанное или перешедшее к нему по закону имущество своего родственника) и единожды — наследодателем (при этом еще при жизни имея возможность распорядиться, кому из наследников завещать свое имущество).

Институт наследования гарантирует каждому человеку возможность жить и работать с осознанием того, что после его смерти все приобретенное им при жизни, воплощенное в материальных и духовных благах имущество перейдет согласно его воле, а если он ее не выразит, — согласно воле закона к близким ему людям.

О том, как грамотно оформить наследство, какие документы и в каких организациях необходимо собрать, как правильно общаться с нотариусами, подробно разъясняется в данной книге.

Подписано в печать с готовых монтажей 04.07.2008 г.

Формат 70х100. Печать офсетная. Бумага офсетная.

Объем 12,5 п.л. Тираж 1000 экз. Заказ № 1803.

ОАО «Щербинская типография»

117623, г. Москва, ул. Типографская, д. 10.

Тел.: 659-2327

ISBN 978-5-91677-004-5

© ООО «ЮРКОМПАНИ», 2009