***Некоторые аспекты приобретения жилого помещения с использованием кредитных или заемных средств.***

В настоящее время особую актуальность для потребителей имеет вопрос приобретения жилья с использованием кредитных или заемных средств. Рассмотрим некоторые случаи возникновения ипотеки в силу закона, предусмотренные действующим законодательством.

Во-первых, гражданским законодательством установлено существенное различие между займом и кредитом. Суть этого отличия заключается в установлении требований к форме договора. Так, согласно ст. 808 Гражданского Кодекса Российской Федерации заключение договора займа подтверждает расписка заемщика или иной документ, удостоверяющие передачу ему займодавцем определенной денежной суммы или определенного количества вещей, тогда как подтверждать заключение кредитного договора не требуется, он вступает в силу непосредственно после подписания его сторонами.

В данном случае следует учитывать, что органу, осуществляющему государственную регистрацию прав, необходимо установить основание возникновения заемных отношений между сторонами договора займа.

Во-вторых, необходимо понимать принципиальную разницу между двумя понятиями: ипотека, возникающая на основании заключенного договора об ипотеке (залоге) недвижимости и ипотека в силу закона. Ипотека в силу договора возникает на основании договора о залоге недвижимости, для заключения которого необходимо волеизъявление всех сторон данного договора. Для возникновения ипотеки в силу закона не является обязательным желание сторон для обременения права такой ипотекой, ипотека в силу закона возникает по основаниям, предусмотренным законом и, в основном, не зависит от воли залогодателя или залогодержателя, в связи с чем не требует заключения отдельного договора о залоге недвижимости.

Гражданским кодексом Российской Федерации предусмотрено, что с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара, если иное не предусмотрено договором купли-продажи. Это означает, что в случае, если покупатель оплачивает стоимость (или часть стоимости) квартиры после ее передачи, то автоматически возникает залог в силу закона в пользу продавца квартиры до полного исполнения обязательств по данному договору покупателем.

Основания возникновения ипотеки в силу закона предусмотрены нормами Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)". Так, при приобретении или строительстве жилого помещения (здания) полностью или частично с использованием кредитных средств кредитной организации (или банка) либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, указанный объект недвижимости будет находиться в залоге у кредитора по такому обязательству.

В случае приобретения земельного участка, обременного ипотекой, и возведения на нем жилого строения, данное строение также будет считаться находящимся в залоге в силу положений Закона об ипотеке.

Подобная ситуация возникает при приобретении или строительстве жилого помещения полностью либо частично с использованием накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, предоставленных по договору целевого жилищного займа в соответствии с Федеральным законом "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих", которое считается находящимся в залоге у соответствующего кредитора и у Российской Федерации в лице федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих и предоставившего целевой жилищный заем.

Правовые нормы, устанавливающие случаи возникновения ипотеки в силу закона, могут содержаться и в иных правовых актах.

Кроме того, необходимо обратить внимание на возможность существования одновременно нескольких залогов в силу закона по различным основаниям. В частности, при приобретении жилья с использованием с кредитных средств и рассрочкой платежа по договору купли-продажи, если иное не предусмотрено законом или договором, возникает две ипотеки в силу закона: одна – в силу статьи 488 Гражданского Кодекса в пользу продавца, вторая – в силу ст. 77 Закона об ипотеке в пользу юридического лица, предоставившего кредитные (заемные) средства на приобретение жилья.

В некоторых случаях законодательство предоставляет возможность сторонам договора самостоятельно решить возникает у них ипотека в силу закона или нет. Например, договором купли-продажи стороны могут предусмотреть, что в случае рассрочки платежа по договору норма об ипотеке в силу на их правоотношения не распространяется.

Однако, некоторыми нормами такая вероятность не предусмотрена, в силу положений Закона об ипотеке будет возникать ипотека в силу закона в любом случае независимо от воли сторон при наступлении обстоятельств, предусмотренных этим законом, в частности при приобретении жилого помещения с использованием кредитных или заемных средств.

**Государственный регистратор В. В. Якушева**