

# Рефинансирование ипотеки

Этап 1



Первоначальный кредит в Банке 1 **под 14%** под залог квартиры, ребенок не собственник, использование средств материнского (семейного) капитала

**шаг 1**



Этап 2



Новый кредит в Банке 2 для погашения прежнего **под 12%** (временно, до оформления залога, - **под 15%**)

**шаг 2**



Этап 3



Оформление доли ребенку

**шаг 4**



Передача в залог квартиры, в том числе доли ребенка, Банку 2

**шаг 5**



Снижение ставки по второму кредиту до 12%

Погашение действующего кредита;  
снятие обременения

# ШАГ 1

- При выборе Кредитора, получении кредита и использовании средств МСК (материнского (семейного) капитала) Заемщик действует самостоятельно, согласования каких-либо органов не требуется.

**Ипотека** приобретаемого жилого помещения возникает в силу закона, с момента государственной регистрации в ЕГРН (п. 2 ст. 1, п. 1 ст. 77 ФЗ от 16.07.1996 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»; п. 3 ст. 335 ГК РФ; ч. 61 ст. 7, ч. 7 и ч. 8 ст. 10 Закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ).

**Залогодатель** - Заемщик

Подписание нотариально удостоверенного **обязательства Заемщика** оформить жилое помещение в общую собственность свою ( как лица, получившего сертификат), супруга Заемщика, детей с определением размера долей по соглашению в течение 6 месяцев после снятия обременения (*Правила направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 12.12.2007 № 862*)

**Право** несовершеннолетнего на долю в праве собственности на жилое помещение, приобретенное с использованием МСК, возникает в момент использования МСК, то есть в период действия первоначального кредитного договора (ч. 4 ст. 10 Закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ, ст. ст. 218, 244 ГК РФ и п. 10 Обзора судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016 )

**Риски:**

- Утрата МСК и неисполнение обязательства по выделению долей в случае обращения взыскания на предмет залога при неисполнении обязательств по кредитному договору

# ШАГ 2-3

- Заемщик получает **новый кредит** для погашения первоначального кредита (на данном этапе МСК уже использован, второй кредит не направляется непосредственно на приобретение жилого помещения, правило о возникновении ипотеки в силу закона не применяется).

**Заемщик** – физическое лицо, являвшееся заемщиком по первоначальному кредиту.

- **Обременение** с жилого помещения снимается в силу закона в связи с исполнением обеспеченного обязательства - возврат (погашение) первоначального кредита.
- **Обязанность Заемщика** оформить права собственности на жилое помещение всех заинтересованных лиц, в т.ч. несовершеннолетних членов его семьи согласно нотариально удостоверенному обязательству *(п. 13 Правил направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 12.12.2007 № 862)*.
- **Доли в праве собственности** на жилое помещение, приобретенное с использованием МСК, определяются исходя из равенства долей родителей и детей на средства МСК *(п. 13 Обзора судебной практики по делам, связанным с реализацией права на материнский (семейный) капитал, утвержденного Президиумом Верховного Суда РФ 22.06.2016)*.
- **Оформление ипотеки** жилого помещения в обеспечение исполнения обязательств по вновь полученному кредиту, за счет средств которого был погашен первоначальный кредит, после оформления доли несовершеннолетних в праве собственности (затраты на нотариальное оформление сделки по каждой доле).
- **Риски** – аналогичны рискам по первоначальному кредиту (в случае неисполнения обязательств по кредитному договору - обращение взыскания на предмет залога (вместо утраты МСК риск утраты выделенных долей детей в праве собственности))

# ШАГ 4

## Предварительное разрешение органа опеки и попечительства на передачу доли несовершеннолетнего в обеспечение исполнения обязательств Заемщика

- Органы опеки и попечительства **вправе дать согласие** на отчуждение и (или) передачу в ипотеку жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), **если при этом не затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц** ( п. 3 ст. 77 ФЗ от 16.07.1996 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»)
- **Опекун не вправе заключать кредитный договор** и договор займа **от имени подопечного**, выступающего заемщиком, а попечитель не вправе давать согласие на заключение таких договоров, за исключением случаев, если получение займа требуется в целях содержания подопечного или обеспечения его жилым помещением. Кредитный договор, договор займа от имени подопечного в указанных случаях заключаются с предварительного разрешения органа опеки и попечительства. При подаче заявления о выдаче разрешения опекун или попечитель обязан указать, за счет какого имущества будет исполнено заемное обязательство.

**Имущество подопечного не подлежит передаче в заем**, за исключением случая, если возврат займа обеспечен ипотекой (залогом недвижимости) (ч. 4 и ч. 5 ст. 19 ФЗ от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»)

**Риск:** утрата доли несовершеннолетнего в праве собственности на жилое помещение (доля собственности в жилом помещении в размере, пропорциональном МСК всех членов семьи; размер МСК в 2018 г. – 453 026,0 руб. )

**Вывод:** наличие законодательного запрета на предоставление имущества несовершеннолетнего в обеспечение исполнения обязательств его опекуна/попечителя (в данном случае – Заемщика)

# ШАГ 5

## Ипотека

- В обеспечение исполнения обязательств Заемщика оформляется **все то же жилое помещение**
- **Залогодатель** – Заемщик и все сосособственники жилого помещения, в т.ч. несовершеннолетние
- Оформление ипотеки в установленном порядке (ст. 77 ФЗ от 16.07.1996 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»)
- Необходимость получения предварительного **разрешения органа опеки и попечительства** на передачу доли несовершеннолетнего в праве собственности в обеспечение исполнения обязательств Заемщика (*п. 1 ст. 28 ГК РФ, п. 3 ст. 60 Семейного кодекса РФ, пп. 4, 5 ст. 19 ФЗ от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»*)

## Последствия неоформления ипотеки по второму кредиту:

- Применение по кредиту повышенной %-ной ставки (равной либо выше, чем по первоначальному кредиту)

## Вывод:

Цель снижения долговой нагрузки не достигнута

# Ответственность Заемщика

В случае невыполнения Заемщиком установленной договором обязанности по обеспечению исполнения обязательства - возврата кредита и уплаты начисленных процентов (оформления ипотеки объекта недвижимости) Кредитор **вправе потребовать досрочного возврата кредита** и уплаты причитающихся на момент возврата процентов за пользование кредитом.

Взыскание может быть обращено на любое имущество должника с учетом установленных законом ограничений.

## Обоснование:

- При невыполнении заемщиком предусмотренных договором займа (кредитному договору) обязанностей по обеспечению возврата займа/кредита, а также при утрате обеспечения или ухудшении его условий по обстоятельствам, за которые займодавец не отвечает, займодавец вправе потребовать от заемщика досрочного возврата займа и уплаты причитающихся на момент возврата процентов за пользование займом, если иное не предусмотрено договором займа (*ст. 813 ГК РФ*).
- По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда в иных случаях, предусмотренных ГК РФ, другими законами или договором (*п.1 ст. 401 ГК РФ*).

# СТАТИСТИКА

Статистика ЦБ РФ по Москве по всем банкам, оценки доли ипотеки с МСК и ожидания по ставкам (на август 2018г.)

- Количество ипотечных кредитов (ИК), выдаваемых в Москве, растет с 2016 года:  
в 2015 – 31.5 тыс.  
в 2016 – 49.2 тыс. (+55.9%)  
в 2017 г. - 62.5 тыс. (рост на 27.2% в сравнении с 2016 г.)

По итогам первого полугодия 2018 прирост количества выданных в Москве ИК составил 51.2%.  
Таким образом, за первые 6 месяцев 2018 г. было выдано 38.9 тыс. кредитов.

- **Процентные ставки устойчиво снижаются.**  
Средневзвешенная ставка в Москве по выданным кредитам составила:  
в 2015г. - 13.34%,  
в 2016 г. – 12.35%,  
в 2017 – 10.72%.  
В июне 2018 года процентная ставка по выданным в течение месяца ипотечным кредитам составила 9.44%.

Средневзвешенная ставка по ИК (рубли) на 01.11.2018 составила 9.41%.

## Данные ПФР:

с начала 2018 г. 18729 семей Москвы направили МСК на улучшение жилищных условий (вкл. семьи, использующие кредитные средства). Официальных данных по доле ипотечных кредитов с МСК в целом по Москве нет, оценочно – около 30%.  
Всего за время действия программы (с 2007г.) в Москве МСК на улучшение жилищных условий направили 100.2 тыс. семей.  
За рефинансированием обращаются те, кто получал кредиты по более высоким ставкам в 2015-2016 гг. (около 25 тыс. москвичей).  
Возможно, что к ним добавится около половины тех, кто получал кредиты в 2017 г., еще +10 тыс.

# Планируемый результат предлагаемых изменений

В случае реализации предложений:

1. Усиливается защита прав несовершеннолетних за счет вводимого контроля исполнения получателем МСК обязанности оформить долю ребенка в праве собственности (залог в пользу РФ в лице ПФР до выполнения данной обязанности);
2. Минимизируются риски как оспаривания сделок на вторичном рынке, так и мошенничества (появляется возможность по данным из ЕГРН проверить использование МСК и исполнения обязанности по оформлению доли ребенка в праве собственности);
3. Упрощается процедура рефинансирования кредита (в т.ч. исключаются возможные злоупотребления как со стороны заемщика, так и первоначального кредитора), что непосредственно влияет на снижение финансовой нагрузки на заемщика;
4. Обеспечивается стабильность банковского сектора (непрерывность и быстрота оформления обеспечения);
5. Оперативно достигается установленная законодательством цель финансовой помощи семьям с детьми с минимальными затратами со стороны заемщика (исключение затрат на нотариальное удостоверение залога; на оформление доли ребенка в праве собственности на недвижимость в период кредитования).

Реализация предложения не требует дополнительного финансирования из бюджета. Возможно использование действующих технологий и механизмов.

# Предложения

## Регламентирующие указанную ситуацию нормативные акты:

1. Гражданский кодекс РФ
2. Семейный кодекс РФ
3. Федеральный закон от 29.12.2006 N 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»
4. Федеральный закон от 16.07.1996 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»
5. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»
6. Постановление Правительства РФ от 12.12.2007 № 862

## Возможные пути решения проблемы:

- 1) Внесение изменений в федеральное законодательство:
  - Федеральный закон от 29.12.2006 N 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»
  - В пункт 1 статьи 77 Федеральный закон от 16.07.1996 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», распространяющим ипотеку в силу закона на обеспечение исполнения обязательств при рефинансировании кредита;
- 2) Внесение изменений в Правила направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденные Постановлением Правительства РФ от 12.12.2007 № 862, предусматривающих исчисление 6-тимесячного срока на оформление долей собственности членов семьи Заемщика с момента исполнения обязательств по возврату заемных средств, использованных на приобретение жилого помещения, в т.ч. при рефинансировании кредита.

# ПРОБЛЕМЫ ВТОРИЧНОГО РЫНКА

Сделку по отчуждению имущества вправе совершить только собственник имущества (в отдельных случаях – при получении разрешения уполномоченного лица/органа).

Оформление доли ребенка в права собственности на жилое помещении, при приобретении/строительстве которого использовался МСК, зависит исключительно от добросовестности родителя(ей), использовавших полученный МСК.

Контроль за оформлением доли ребенка в права собственности на недвижимость, а так же исполнения нотариально удостоверенного обязательства о выделении доли ребенку на законодательном уровне не установлен (ПФР оформляет сертификаты на МСК и ведет учет их использования (расходы бюджета)).

Системный контроль за использованием средств МСК в части приобретения недвижимости отсутствует:

- нет системы проверки приобретаемого жилья, соответствия его договорной стоимости рыночной и пр. (ветхое жилье, жилье, не пригодное для проживания, аварийное и пр.);
- отсутствует контроль за надлежащим исполнением родителями своих обязанностей и оформлению доли ребенка в праве собственности пропорционально его части МСК в объекте недвижимости;
- не предусмотрена ответственность родителя(ей), использовавших МСК и не оформивших долю ребенка в праве собственности на недвижимость.

Самостоятельно защитить свои интересы ребенок может только при достижении совершеннолетия (возникают вопросы срока исковой давности при отчуждении «детской доли» без ее оформления в собственность ребенка, а также последствия злоупотребления правом по отношению к добросовестному приобретателю такой недвижимости).

Порождение конфликта между сособственниками (МСК) и возможное злоупотребление правом при отчуждении своего права на долю в собственности (ст. 250 ГК РФ), что особенно важно если такая недвижимость является единственным жильем для сособственника.

**Вывод:** Отсутствие системной информации об использовании МСК в сделках с недвижимостью влечет потенциальные риски оспаривания сделок с данным имуществом на вторичном рынке, а так же увеличивает риски мошенничества.

**Предложение:** на законодательном уровне (изменения в статье 77 ФЗ от 16.07.1996 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») предусмотреть наложение на объект недвижимости обременения в пользу РФ в лице ПФР в размере МСК, причитающейся ребенку, с момента использования МСК до момента оформления доли ребенка в праве собственности на объект (предоставление ПФР в установленном порядке данных сведений в ЕГРН).

# Рефинансирование ипотеки (предложение)

Этап 1



Кредит в Банке 1 под 14% под залог квартиры, ребенок не собственник - Использование средств материнского (семейного) капитала - Обременение в пользу Банка 1 и РФ (ПФР)

**шаг 1**

Этап 2



Новый кредит в Банке 2 для погашения прежнего кредита под 12% с одновременным залогом квартиры в пользу Банка 2 в силу закона, согласие первоначальных залогодержателей не требуется

**шаг 2**

Этап 3



Погашение кредита за счет собственных средств – Оформление доли ребенка в права собственности на недвижимость – Снятие обременений с квартиры

**шаг 4**



**шаг 3**

Погашение действующего кредита;  
снятие обременения Банка 1

