



МАРТ 2012

Последние изменения в законодательном регулировании ипотеки

7 марта 2012 года вступил в силу закон, который серьезно изменяет действующее регулирование ипотеки в целях развития ипотечного кредитования.

Среди наиболее значимых для бизнеса изменений необходимо выделить:

- **Более активное участие нотариуса в отношениях по ипотеке**

Действовавшее ранее регулирование не отводило нотариусу важной роли в отношениях по ипотеке, поскольку нотариальная форма ипотеки не была обязательной, регистрация осуществлялась только по заявлению стороны договора, а внесудебное обращение взыскания по исполнительной надписи нотариуса - только при неисполнении залогодателем отдельного соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания.

Новый закон не вводит обязательную нотариальную форму. Однако он предусматривает **очевидные преимущества** нотариальной формы.

Во-первых, зарегистрировать нотариально заверенный договор ипотеки теперь можно **по заявлению заверявшего нотариуса** без участия самих сторон договора.

Во-вторых, нотариально заверенный договор ипотеки теперь регистрируется в **сокращенный срок**.

В-третьих, на имущество, заложенное по нотариально заверенному договору ипотеки, можно **обратить взыскание без суда – по исполнительной надписи нотариуса**, что значительно снизит временные и финансовые издержки сторон. Кроме того, это снизит нагрузку и на судебную систему.

Более активная роль нотариусов в отношениях по ипотеке должна способствовать **снижению рисков для участников оборота**, поскольку, заверяя договоры, нотариусы обеспечивают их независимую правовую экспертизу, предупреждая споры и гарантируя безопасность сделок. Снижение рисков, в свою очередь, должно привести к развитию системы ипотечного кредитования в целом.

Есть у описанных изменений и **недостаток** – сложности, связанные с формализмом большинства нотариусов и дополнительными финансовыми издержками на оплату услуг нотариусов.



- **Значительное сокращение сроков регистрации ипотеки**

Раньше общим сроком регистрации ипотеки был 1 месяц. Только ипотека жилых помещений регистрировалась в сокращенный срок – **5 рабочих дней**.

Теперь, при сохранении сокращенного срока для жилых помещений, срок регистрации для ипотеки земельных участков, зданий, сооружений и нежилых помещений **составляет 15 рабочих дней**. А для нотариально заверенных договоров ипотеки независимо от вида недвижимости срок регистрации минимальный – **5 рабочих дней**.

Сокращение сроков регистрации снизит временные издержки участников оборота, что повысит их активность.

- **Повышение гибкости процедуры обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации**

Во-первых, теперь стороны смогут без дополнительных процедур **предусматривать в самом договоре ипотеки условие о возможности обращения взыскания во внесудебном порядке**. Раньше для внесудебного обращения взыскания сторонам приходилось заключать специальное соглашение, для чего отдельно требовалось нотариально заверенное согласие залогодателя.

Во-вторых, стороны смогут **устанавливать в договоре обязательные для суда способы и порядок реализации предмета ипотеки при судебном обращении взыскания**. Раньше такой свободы не было: при судебном обращении взыскания реализация осуществлялась, по общему правилу, путем продажи с публичных торгов, а суд мог по своему усмотрению и с согласия сторон установить иные указанные в законе способы реализации.

В-третьих, стороны теперь **вправе сами решить, устанавливать в договоре или нет способ реализации заложенного имущества при внесудебном обращении взыскания**. Раньше это являлось существенным условием соглашения о внесудебном обращении взыскания.

Наконец, стороны получают право предусмотреть не один, а несколько способов реализации заложенного имущества, и использовать их по своему усмотрению, в определенной последовательности и в зависимости от каких-либо условий. Указание нескольких способов реализации заложенного имущества больше не ведет к незаключенности соглашения о внесудебном порядке обращения взыскания.

Наша оценка

Усиление гарантий юридической безопасности ипотеки через вовлечение в такие отношения нотариуса, упрощение оформления ипотеки путем сокращения сроков ее регистрации, расширение возможностей сторон по обращению взыскания на заложенное имущество и его реализации снижают риски для потенциальных участников отношений ипотечного кредитования и тем самым увеличивают его доступность. Эти нововведения, возможно, поспособствуют частичному сдерживанию тенденции к повышению стоимости ипотеки, которая установилась на российском рынке, начиная с последнего квартала 2011 года, и приведут к активизации ипотечного кредитования в среднесрочной перспективе.



Вопросы подписчиков: Мы будем рады ответить на любые вопросы по проблематике, нашедшей отражение в настоящем информационном сообщении, а также по другим вопросам банковского и финансового права.

БАНКОВСКОЕ И ФИНАНСОВОЕ ПРАВО, РЫНКИ КАПИТАЛА

Юристы практики Банковского и финансового права, рынков капитала АБ «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры» предоставляют юридические консультации государственным органам, органам местного самоуправления, государственным предприятиям и организациям, инвестиционным и коммерческим банкам, институциональным инвесторам и другим участникам сделок на рынках капитала и в банковской сфере, в том числе кредиторам и заемщикам, финансовым консультантам, эмитентам ценных бумаг, гарантам и поручителям, организаторам и андеррайтерам.

Бюро предлагает комплексное сопровождение сделок по привлечению акционерного и долгового капитала, а также прочих операций, связанных с привлечением финансирования, инвестиционными проектами и реструктуризацией долгов.

Мы участвуем в проектах IPO, включая подготовку проспекта, проведение комплексной юридической экспертизы (due diligence), написание юридических заключений по вопросам национального права, а также сопровождая программы АДР и ГДР. Команда юристов Бюро имеет богатый опыт работы на развивающихся рынках и хорошо владеет вопросами проведения размещений ценных бумаг в соответствии с Правилом 144А и Положением S (опыт более 30 проектов). Кроме того, мы имеем богатый опыт консультирования по вопросам валютного контроля, валютного регулирования и лицензирования в сфере банковской деятельности и деятельности на рынке финансовых услуг и ценных бумаг.

«Практику фирмы называют «безусловно непревзойденной в банковской сфере».

Chambers Global 2009

КЛЮЧЕВЫЕ КОНТАКТЫ



Аркадий Краснихин

Партнер

Банковское и финансовое право, рынки капитала (Москва)

arkady_krasnikhin@epam.ru

+7 (495) 935 8010

www.epam.ru

Подписка и отказ от подписки

Вы получили этот ньюслеттер, так как ранее Вы общались с юристами нашего Адвокатского бюро и мы посчитали, что данная тематика может представлять для вас интерес. Если эта информация была направлена вам по ошибке, приносим извинения и просим направить нам отказ от рассылки.

Чтобы отказаться от получения рассылок «Егоров, Пугинский, Афанасьев и партнеры», пожалуйста, ответьте на наше письмо с темой **Unsubscribe**.

Для включения нового адресата в число получателей рассылки необходимо ответить на это письмо с темой **Subscribe**.