

# **ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕКИ ЖИЛЫХ ДОМОВ И КВАРТИР**

## **Статья 74. Применение правил об ипотеке жилых домов и квартир**

1. Правила настоящей главы применяются к ипотеке предназначенных для постоянного проживания индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, принадлежащих на праве собственности гражданам или юридическим лицам.

2. Ипотека индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается.

3. Гостиницы, дома отдыха, дачи, садовые домики и другие строения и помещения, не предназначенные для постоянного проживания, могут быть предметом ипотеки на общих основаниях. Правила, установленные для ипотеки жилых домов и квартир, на них не распространяются.

4. В случае, когда предметом ипотеки является часть жилого дома или часть квартиры, состоящая из одной или нескольких изолированных комнат, к такой ипотеке соответственно применяются правила настоящего Федерального закона об ипотеке жилого дома и квартиры.

5. Ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации для совершения сделок с имуществом подопечных.

6. Исключен. - Федеральный закон от 11.02.2002 N 18-ФЗ.

## **Статья 75. Ипотека квартир в многоквартирном жилом доме**

При ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого в соответствии с пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом.

## **Статья 76. Ипотека строящихся жилых домов**

При предоставлении кредита или целевого займа для сооружения жилого дома договором об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение обязательства незавершенным строительством и принадлежащими залогодателю материалами и оборудованием, которые заготовлены для строительства. По завершении строительства жилого дома ипотека на него не прекращается.

(в ред. Федеральных законов от 24.12.2002 N 179-ФЗ, от 30.12.2004 N 216-ФЗ)

## **Статья 77. Ипотека жилых домов и квартир, приобретенных за счет кредита банка или иной кредитной организации**

(в ред. Федерального закона от 11.02.2002 N 18-ФЗ)

1. Жилое помещение, приобретенное либо построенное полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство указанного жилого помещения, находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

(п. 1 в ред. Федерального закона от 06.12.2011 N 405-ФЗ)

2. К залому жилого дома или квартиры, возникающему на основании пункта 1 настоящей статьи, соответственно применяются правила о залоге недвижимого имущества, возникающем в силу договора.

3. 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.

Решение органов опеки и попечительства о даче согласия на отчуждение и (или) передачу в ипотеку жилого помещения, в котором проживают указанные лица, или мотивированное решение об отказе в такой согласии должно быть представлено заявителю в письменной форме не позднее чем через 30 дней после даты подачи заявления с просьбой дать такое согласие.

Решение органов опеки и попечительства может быть оспорено в суде.

(п. 3 в ред. Федерального закона от 30.12.2004 N 216-ФЗ)

4. Жилое помещение (жилые помещения), приобретенное или построенное 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", считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на этот жилой дом или эту квартиру. В случае использования кредитных (заемных) средств банка или иной организации оно считается находящимся в залоге (ипотеке) в силу закона у соответствующего кредитора и у Российской Федерации в лице федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, предоставившего целевой жилищный заем на приобретение или строительство жилого помещения (жилых помещений).

(в ред. Федеральных законов от 28.06.2011 N 168-ФЗ, от 06.12.2011 N 405-ФЗ)

При этом закладная в целях удостоверения прав Российской Федерации по обеспеченному ипотекой обязательству не выдается. В случае нахождения в залоге жилого помещения (жилых помещений) одновременно у соответствующего кредитора и у Российской Федерации требования Российской Федерации удовлетворяются после удовлетворения требований указанного кредитора.

(п. 4 введен Федеральным законом от 04.12.2007 N 324-ФЗ)

## **Статья 77.1. Ипотека наемного дома**

(введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 217-ФЗ)

1. В случае предоставления кредита или займа на строительство наемного дома либо на приобретение всех помещений в наемном доме или являющегося наемным домом жилого дома земельный участок, который предоставлен или предназначен для строительства наемного дома либо на котором расположен такой дом, или право аренды этого земельного участка находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. В случае, если в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи земельный участок, предоставленный или предназначенный для строительства наемного дома, или право аренды этого земельного участка находится в залоге, в залоге находится и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке наемный дом. При государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства на этом земельном участке такой объект считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности на него. С даты выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод построенного на этом земельном участке наемного дома в эксплуатацию до даты государственной регистрации права собственности на все помещения в наемном доме или на являющийся наемным домом жилой дом наемный дом на этом земельном участке, введенный в эксплуатацию, считается находящимся в залоге.

3. При государственной регистрации права собственности на все помещения в наемном доме или на являющийся наемным домом жилой дом, которые расположены на земельном участке, который или право аренды которого находится в залоге в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи, такие помещения, такой жилой дом считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности на них. Ипотека таких помещений, такого жилого дома подлежит государственной регистрации одновременно с государственной регистрацией права собственности на них.

4. Залогодержателем по залогу, указанному в пунктах 1 - 3 настоящей статьи, является банк или иная организация, предоставившие кредит или заем на строительство наемного дома либо на приобретение помещений в наемном доме, являющегося наемным домом жилого дома.

5. Жилые помещения в наемном доме предоставляются внаем по договору найма жилого помещения, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в соответствии с жилищным законодательством без согласия залогодержателя.

6. В случае обращения взыскания банком или иной организацией, предоставившими указанные в пункте 1 настоящей статьи кредит или заем, на земельный участок или право аренды земельного участка, на котором расположен или строится наемный дом, на объект незавершенного строительства на этом земельном участке, на все помещения в таком наемном доме или на являющийся наемным домом жилой дом по решению залогодержателя осуществляется продажа земельного участка (уступка права аренды), объекта незавершенного строительства, всех помещений в таком доме, такого жилого дома одному лицу с сохранением установленной цели использования указанных объектов

недвижимого имущества в порядке, установленном статьями 57 и 58 настоящего Федерального закона.

7. В случае, если первые публичные торги по продаже заложенного имущества, указанного в пункте 6 настоящей статьи, и в случае проведения повторных публичных торгов также повторные публичные торги по продаже указанного имущества объявлены не состоявшимися, исполнительное производство по обращению взыскания на указанное заложенное имущество приостанавливается до поступления исполнительного документа, выданного на основании судебного решения, указанного в пункте 8 настоящей статьи. О приостановлении исполнительного производства и об основаниях его приостановления судебный пристав-исполнитель извещает залогодержателя. При этом залогодержатель не может воспользоваться правом, предусмотренным пунктом 4 статьи 58 настоящего Федерального закона.

8. В случае, указанном в пункте 7 настоящей статьи, принимается судебное решение о прекращении использования объектов недвижимого имущества, указанных в пункте 6 настоящей статьи, в соответствии с установленной целью использования и прекращении установленного в соответствии с жилищным законодательством ограничения (обременения) права собственности на заложенные помещения в наемном доме, на являющийся наемным домом заложенный жилой дом, а также о проведении публичных торгов в соответствии с пунктом 9 настоящей статьи.

9. Продажа заложенного имущества, указанного в пункте 8 настоящей статьи, осуществляется на публичных торгах в соответствии со статьями 57 и 58 настоящего Федерального закона. Начальная продажная цена заложенного имущества при его реализации на публичных торгах определяется по решению суда на основании отчета оценщика и устанавливается равной рыночной стоимости заложенного имущества, определенной в отчете оценщика.

10. Установленные в соответствии с жилищным законодательством решением или договором о предоставлении государственной, муниципальной и (или) иной поддержки для создания, эксплуатации наемного дома социального использования требования о возмещении указанной поддержки в случае изменения цели использования здания в качестве наемного дома социального использования (наемный дом социального использования становится наемным домом коммерческого использования) или прекращения использования здания в качестве наемного дома до истечения срока, определенного указанными решением или договором, обеспечиваются ипотекой всех помещений в таком доме или являющегося наемным домом социального использования жилого дома, на строительство, эксплуатацию которых предоставлена такая поддержка, земельного участка или прав по договору аренды земельного участка, на котором расположен или строится наемный дом социального использования, объекта незавершенного строительства на этом земельном участке.

11. В случае предоставления государственной, муниципальной и (или) иной поддержки для создания, эксплуатации наемного дома социального использования и указанных в пункте 1 настоящей статьи кредита или займа установленные пунктом 10 настоящей статьи требования о возмещении такой поддержки обеспечиваются последующей ипотекой указанных в пункте 10 настоящей статьи объектов недвижимого имущества, прав на указанные объекты с момента возникновения предшествующей ипотеки на указанные объекты, на такие права у банка или иной организации, предоставивших указанные кредит или заем.

12. В случае, если стоимости указанных в пункте 10 настоящей статьи заложенных объектов недвижимого имущества, прав на такие объекты недостаточно для полного удовлетворения требований о возмещении государственной, муниципальной и (или) иной поддержки, обязательство о возмещении указанной поддержки не прекращается.

13. Государственная регистрация ипотеки в силу закона и последующей ипотеки в силу закона в отношении объектов недвижимого имущества, прав на такие объекты в случаях, указанных в пунктах 10 и 11 настоящей статьи, осуществляется с оформлением в качестве залогодержателя или последующего залогодержателя исполнительного органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного лица, предоставивших государственную, муниципальную и (или) иную поддержку для создания, эксплуатации наемного дома социального использования.

## **Статья 78. Обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру**

(в ред. Федерального закона от 24.12.2002 N 179-ФЗ)

1. Обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

Освобождение таких жилого дома или квартиры осуществляется в порядке, установленном федеральным законом.

2. Обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке с соблюдением правил, установленных главой IX настоящего Федерального закона.

Жилой дом или квартира, которые заложены по договору об ипотеке и на которые обращено взыскание, реализуются путем продажи с торгов, проводимых в форме открытого аукциона или конкурса.

3. Договор найма или договор аренды жилого помещения, заключенные до возникновения ипотеки или с согласия залогодержателя после возникновения ипотеки, при реализации жилого помещения сохраняет силу. Условия его расторжения определяются Гражданским кодексом Российской Федерации и жилищным законодательством Российской Федерации.

(п. 3 в ред. Федерального закона от 30.12.2004 N 216-ФЗ)

<http://moezhile.ru/>