

БИБЛИОТЕЧКА  
ПРОФСОЮЗНОГО  
АКТИВА  
и ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ

[www.tiofest.ru](http://www.tiofest.ru)  
[club90@yandex.ru](mailto:club90@yandex.ru)

23

2024

# ОБ ИПОТЕКЕ: НОВОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

- Как воспользоваться  
«Семейной ипотекой»
- Условия программы льготной ипотеки  
для IT-специалистов
- Содержание договора об ипотеке
- Имущество, которое может быть  
предметом ипотеки

Москва

# Журнал «БИБЛИОТЕЧКА ПРОФСОЮЗНОГО АКТИВА и ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ» № 23

Выходит два раза в месяц с 1961 года

Редактор Екатерина Волкова

Журнал зарегистрирован  
в Министерстве РФ по делам печати,  
телерадиовещания  
и средств массовых коммуникаций.  
Регистрационный номер ПИ № 77-11244.

**Адрес редакции:**

119421, г. Москва, Ленинский пр-т,  
д. 107, корп. 2, оф. 160  
ИП Волкова Е. Ю.  
Тел.: 8 (916) 958-38-90  
E-mail: club90@yandex.ru  
www.tiofest.ru

Подписано в печать 12.11.2024.  
Формат 60×84 1/16. Печ. офсетная.  
Бумага офсетная. Усл. печ. л. 4,65.

Мнение редакции не всегда совпадает  
с точкой зрения авторов.  
Перепечатка материалов –  
только с разрешения редакции.

**Уважаемые читатели!**

Подписаться на журнал  
«Библиотечка профсоюзного актива  
и предпринимателей» можно с любого  
месяца.

Подписной индекс  
в каталоге «Почта России» – ПП420

Также оформить подписку можно  
в альтернативных агентствах:  
«Урал-Пресс», «Руспресса»,  
«Прессинформ», «Коммуникационное  
агентство Кризис-Сервис Бэнд».

**Контактный телефон редакции**

8 (916) 958-38-90

# СОДЕРЖАНИЕ

ТЕМА НОМЕРА

## ОБ ИПОТЕКЕ: НОВОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

*Федеральный закон РФ*

2 «Об ипотеке» (Извлечения)

59 Как воспользоваться «Семейной  
ипотекой»

66 Условия программы льготной  
ипотеки для IT-специалистов

72 Помощь многодетным семьям в  
погашении ипотеки

# ОБ ИПОТЕКЕ: НОВОЕ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН РФ ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ)

Принят  
Государственной Думой  
24 июня 1997 года

Одобен  
Советом Федерации  
9 июля 1998 года

С изменениями и дополнениями от:

9 ноября 2001 г., 11 февраля, 24 декабря 2002 г., 5 февраля,  
29 июня, 2 ноября, 30 декабря 2004 г., 4, 18 декабря 2006 г.,  
26 июня, 4 декабря 2007 г., 13 мая, 22, 30 декабря 2008 г.,  
17 июля 2009 г., 17 июня 2010 г., 28 июня, 1 июля, 6 декабря 2011 г.,  
7 мая, 21 декабря 2013 г., 23 июня, 21 июля, 29, 31 декабря 2014 г.,  
6 апреля, 5 октября 2015 г., 23 июня, 3 июля 2016 г.,  
1, 26, 29 июля, 25 ноября, 5, 31 декабря 2017 г., 28 ноября 2018 г.,  
1 мая, 6 июня, 2 августа, 27 декабря 2019 г., 3 апреля, 13 июля,  
22, 30 декабря 2020 г., 30 апреля, 30 декабря 2021 г.,  
26 марта, 14 июля, 7, 20 октября 2022 г., 12 июня 2024 г.

### Глава I. Основные положения

#### **Статья 1. Основания возникновения ипотеки и ее регулирование**

1. По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона – залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право по-

лучить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны – залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

2. К залугу недвижимого имущества, возникающему на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств (далее – ипотека в силу закона), соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное.

В случае возникновения ипотеки в силу закона залогодатель и залогодержатель вправе заключить соглашение, регулирующее их отношения, в форме, предусмотренной для договора об ипотеке.

3. Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе Российской Федерации, применяются к отношениям по договору об ипотеке в случаях, когда указанным Кодексом или настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

4. Залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества может возникать лишь постольку, поскольку их оборот допускается федеральными законами.

### ***Статья 2. Обязательство, обеспечиваемое ипотекой***

Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Обязательства, обеспечиваемые ипотекой, подлежат бухгалтерскому учету кредитором и должником, если они являются юридическими лицами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

### ***Статья 3. Требования, обеспечиваемые ипотекой***

1. Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому

ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке.

Ипотека, установленная в обеспечение исполнения кредитного договора или договора займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами).

Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает также уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему:

1) в возмещение убытков и/или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

2) в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом;

3) в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

4) в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

2. Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества.

3. Если в договоре об ипотеке указана общая твердая сумма требований залогодержателя, обеспеченных ипотекой, обязательства должника перед залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой, за исключением требований, основанных на подпунктах 3 и 4 пункта 1 настоящей статьи или на статье 4 настоящего Федерального закона.

#### **Статья 4. Обеспечение ипотекой дополнительных расходов залогодержателя**

В случаях, когда залогодержатель в соответствии с условиями договора об ипотеке или в силу необходимости обеспечить сохранение имущества, заложенного по этому договору, вынужден нести за залогодателя расходы на страхование этого имущества, его содержание и/или охрану либо на погашение задолженности залогодателя по связанным с этим имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам, возмещение залогодержателю таких необходимых расходов обеспечивается за счет заложенного имущества.

**Статья 5. Имущество, которое может быть предметом ипотеки**

1. По договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе:

- 1) земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в статье 63 настоящего Федерального закона;
- 2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- 3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- 4) садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;
- 5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;
- 6) машино-места.

Здания, в том числе жилые дома и иные строения, и сооружения, непосредственно связанные с землей, могут быть предметом ипотеки при условии соблюдения правил статьи 69 настоящего Федерального закона.

Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для ипотеки таких земельных участков в соответствии со статьей 62.1 настоящего Федерального закона.

2. Правила настоящего Федерального закона применяются к залому незавершенного строительством недвижимого имущества, возводимого на земельном участке в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе зданий и сооружений при условии соблюдения правил статьи 69 настоящего Федерального закона.

3. Если иное не предусмотрено договором, вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями (статья 135 Гражданского кодекса Российской Федерации) как единое целое.

4. Часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки.

5. Правила об ипотеке недвижимого имущества соответственно применяются к залому прав арендатора по договору об аренде

такого имущества (право аренды), поскольку иное не установлено федеральным законом и не противоречит существу арендных отношений.

Правила об ипотеке недвижимого имущества применяются также к залогу прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве (далее – права требования участника долевого строительства), отвечающего требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

#### **Статья 6. Право отдавать имущество в залог по договору об ипотеке**

1. Ипотека может быть установлена на указанное в статье 5 настоящего Федерального закона имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности, а в случаях и в порядке, которые предусмотрены Гражданским кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, – на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

2. Не допускается ипотека имущества, изъятого из оборота, имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание, а также имущества, в отношении которого в установленном федеральным законом порядке предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена.

3. Если предметом ипотеки является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица или органа, такое же согласие или разрешение необходимо для ипотеки этого имущества, за исключением ипотеки в силу закона.

Решения о залоге недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности и не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, принимаются Правительством Российской Федерации или правительством (администрацией) субъекта Российской Федерации.

4. Право аренды может быть предметом ипотеки с согласия арендодателя, если федеральным законом или договором аренды



не предусмотрено иное. В случаях, предусмотренных пунктом 3 статьи 335 Гражданского кодекса Российской Федерации, необходимо также согласие собственника арендованного имущества или лица, имеющего на него право хозяйственного ведения.

5. Залог недвижимого имущества не является основанием для освобождения лица, выступившего залогодателем по договору об ипотеке, от выполнения им условий, на которых оно участвовало в инвестиционном (коммерческом) конкурсе, аукционе или иным образом в процессе приватизации имущества, являющегося предметом данного залога.

6. Ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки, если иное не предусмотрено договором или настоящим Федеральным законом.

### ***Статья 7. Ипотека имущества, находящегося в общей собственности***

1. На имущество, находящееся в общей совместной собственности (без определения доли каждого из собственников в праве собственности), ипотека может быть установлена при наличии согласия на это всех собственников. Согласие должно быть дано в письменной форме, если федеральным законом не установлено иное.

2. Участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников.

В случае обращения по требованию залогодержателя взыскания на эту долю при ее продаже применяются правила статей 250 и 255 Гражданского кодекса Российской Федерации о преимущественном праве покупки, принадлежащем остальным собственникам, и об обращении взыскания на долю в праве общей собственности, за исключением случаев обращения взыскания на долю в праве собственности на общее имущество жилого дома (статья 290 Гражданского кодекса Российской Федерации) в связи с обращением взыскания на квартиру в этом доме.

## **Глава II. Заключение договора об ипотеке**

### ***Статья 8. Общие правила заключения договора об ипотеке***

Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении договоров, а также положений настоящего Федерального закона.

**Статья 9. Содержание договора об ипотеке**

1. В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

1.1. Стороны могут предусмотреть в договоре об ипотеке условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и (или) способы, порядок реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда.

Если ипотека возникает в силу закона, стороны вправе предусмотреть в соглашении условие о способах и порядке реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда. К указанному соглашению применяются правила о форме и государственной регистрации, установленные федеральным законом для договора об ипотеке.

2. Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием.

В договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателью, дата государственной регистрации и номер регистрации этого права залогодателя в Едином государственном реестре недвижимости.

Если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, и должен быть указан срок аренды.

3. Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению залогодателя с залогодержателем с соблюдением при ипотеке земельного участка требований статьи 67 настоящего Федерального закона и указывается в договоре об ипотеке в денежном выражении.

При ипотеке государственного и муниципального имущества его оценка осуществляется в соответствии с требованиями, установленными федеральным законом, или в определенном им порядке.

В случае залога не завершенного строительством недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется оценка рыночной стоимости этого имущества.

4. Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания

возникновения и срока исполнения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения.

5. Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре об ипотеке должны быть указаны сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры.

6. Если права залогодержателя в соответствии со статьей 13 настоящего Федерального закона удостоверяются закладной, на это указывается в договоре об ипотеке, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона.

**Статья 9.1. Особенности условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, а также особенности их изменения по требованию заемщика и особенности условий договора страхования, заключенного при предоставлении потребительского кредита (займа), обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой**

Особенности условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, а также особенности их изменения по требованию заемщика и особенности условий договора страхования, заключенного при предоставлении потребительского кредита (займа), обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой, устанавливаются Федеральным законом от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

**Статья 10. Государственная регистрация договора об ипотеке**

1. Договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации. Составления одного документа не требуется в случае изменения условий обязательства, обеспеченного ипотекой, в соответствии со статьей 6.1-1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», или в соответствии со статьями 6, 7, 7.2 и 7.3

Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа», или в соответствии со статьей 1 Федерального закона «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Договор, в котором отсутствуют какие-либо данные, указанные в статье 9 настоящего Федерального закона, или нарушены правила пункта 4 статьи 13 настоящего Федерального закона, не подлежит государственной регистрации (в случае, если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке) в качестве договора об ипотеке.

Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным.

2. Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации (в случае, если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке).

3. При включении соглашения об ипотеке в кредитный или иной договор, содержащий обеспеченное ипотекой обязательство, в отношении формы и государственной регистрации этого договора должны быть соблюдены требования, установленные для договора об ипотеке.

4. Если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя в соответствии со статьей 13 настоящего Федерального закона удостоверяются закладной, вместе с таким договором в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральный орган исполнительной власти, его территориальные органы (далее – орган регистрации прав) представляется закладная. Если заключение соответствующего договора влечет возникновение ипотеки в силу закона, в случае

составления закладной предъявляются соответствующий договор и закладная. Орган регистрации прав делает на закладной отметку о дате и месте государственной регистрации такого договора (в случае, если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке), нумерует и скрепляет печатью листы закладной в соответствии с абзацем вторым пункта 3 статьи 14 настоящего Федерального закона.

Договором об ипотеке или договором, обязательство по которому обеспечено ипотекой в силу закона, может быть предусмотрена выдача закладной после государственной регистрации ипотеки при представлении закладной в орган регистрации прав в любой момент до прекращения обеспеченного ипотекой обязательства. Порядок выдачи закладной в виде бездокументарной ценной бумаги установлен статьей 13.2 настоящего Федерального закона.

Если в договоре, на основании которого составлена и выдана закладная, указано, что с даты выдачи залогодержателю закладной органом регистрации прав договор об ипотеке и договор, обязательство из которого обеспечено ипотекой, прекращают свое действие, все отношения между залогодателем, должником и залогодержателем регулируются данной закладной.

5. Государственная регистрация договора об ипотеке (в случае, если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке), заключенного в обеспечение возврата кредита или займа, предоставленных на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, и выдача закладной, если ее выдача предусмотрена данным договором об ипотеке, могут осуществляться одновременно с погашением ипотеки и аннулированием закладной, которая была выдана в обеспечение ранее предоставленных кредита или займа, при условии представления такой закладной в орган регистрации прав.

6. В случае, если стороны нотариально удостоверили договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, для целей внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости заявителем представляется в орган регистрации прав нотариально засвидетельствованная копия такого договора.

Если при наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств сторонами, одной стороной договора об ипотеке или договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона, нотариально удостоверенные копии таких договоров не представ-

лены в орган регистрации прав содержащееся в таких договорах условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке не применяется.

### **Статья 11. Возникновение ипотеки как обременения**

1. Государственная регистрация договора об ипотеке (в случае, если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке) является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об ипотеке.

Государственная регистрация договора (в случае, если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке), влекущего возникновение ипотеки в силу закона, является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о возникновении ипотеки в силу закона.

*Абзац третий утратил силу.*

2. Ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, или при ипотеке, возникающей в силу закона, возникает с момента государственной регистрации ипотеки.

3. Предусмотренные настоящим Федеральным законом и договором об ипотеке права залогодержателя (право залога) на имущество считаются возникшими с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр недвижимости, если иное не установлено федеральным законом. Если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, возникло после внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об ипотеке, права залогодержателя возникают с момента возникновения этого обязательства.

Права залогодержателя (право залога) на заложенное имущество не подлежат государственной регистрации.

### **Статья 12. Предупреждение залогодержателя о правах третьих лиц на предмет ипотеки**

При заключении договора об ипотеке залогодатель обязан в письменной форме предупредить залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации договора правах третьих лиц на предмет ипотеки (правах залога, пожизненного пользования, аренды, сервитутах и других правах). Неисполнение этой обязанности дает залогодержателю право потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства либо изменения условий договора об ипотеке.

### Глава III. Закладная

#### **Статья 13. Основные положения о закладной**

1. Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной, поскольку иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Закладной могут быть удостоверены права залогодержателя по ипотеке в силу закона и по обеспеченному данной ипотекой обязательству, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

К закладной, удостоверяющей права залогодержателя по ипотеке в силу закона и по обеспеченному данной ипотекой обязательству, применяются положения, предусмотренные для закладной при ипотеке в силу договора, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

2. Закладная является ценной бумагой, удостоверяющей следующие права ее законного владельца:

1) право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств;

2) право залога на имущество, обремененное ипотекой.

3. Закладная является именной документарной ценной бумагой (далее – документарная закладная) или бездокументарной ценной бумагой, права по которой закрепляются в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, который хранится в депозитарии, в соответствии со статьей 13.2 настоящего Федерального закона (далее – электронная закладная).

Права по закладной могут осуществлять законный владелец закладной и иные лица, которые в соответствии с федеральными законами или их личным законом от своего имени осуществляют права по ценным бумагам (далее также – иное лицо, осуществляющее права по документарной закладной или электронной закладной).

4. Обязанными по закладной лицами являются должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель.

5. Составление и выдача закладной не допускаются, если:

1) предметом ипотеки является предприятие как имущественный комплекс или право его аренды;

2) ипотекой обеспечивается денежное обязательство, сумма долга по которому на момент заключения договора не определена



и которое не содержит условий, позволяющих определить эту сумму в надлежащий момент.

6. В случаях, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи, условия о закладной в договоре об ипотеке ничтожны.

7. Закладная составляется залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству.

Закладная выдается первоначальному залогодержателю органом регистрации прав после государственной регистрации ипотеки. Закладная может быть составлена и выдана залогодержателю в любой момент до прекращения обеспеченного ипотекой обязательства. Если закладная составляется после государственной регистрации ипотеки, в орган регистрации прав представляется совместное заявление залогодержателя и залогодателя, а также закладная, которая выдается залогодержателю в течение одного дня с момента обращения заявителя в орган регистрации прав либо в течение одного дня с момента получения таких документов органом регистрации прав от многофункционального центра.

Передача прав по закладной и залог закладной осуществляются в порядке, установленном статьями 48 и 49 настоящего Федерального закона.

8. Должник по обеспеченному ипотекой обязательству, залогодатель и законный владелец закладной по соглашению могут изменить ранее установленные условия закладной.

В случае возврата кредитной организацией заемщику по кредитному договору, договору займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, денежных средств в порядке, предусмотренном частью 22.3 статьи 5 Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», внесение изменений, связанных с таким возвратом денежных средств, в ранее установленные условия закладной не требуется.

9. По распоряжению владельца документарной закладной, обремененной в порядке, предусмотренном статьей 13.1 настоящего Федерального закона (далее – обремененная документарная закладная), или электронной закладной либо иного лица, осуществляющего права по обремененной документарной закладной или электронной закладной, депозитарий обязан внести по счетам депозитов указанных лиц специальную запись, предоставляющую залогодержателю указанных ценных бумаг право продать указанные ценные



бумаги по истечении определенного срока в целях удовлетворения обеспеченных залогом требований (далее – специальная залоговая передаточная надпись).

10. Учет и переход прав на обездвиженную документарную закладную и электронную закладную, в том числе залог и иные обременения и ограничения распоряжения указанными ценными бумагами, а также взаимодействие между депозитариями, осуществляющими хранение и (или) учет прав на обездвиженную документарную закладную или электронную закладную, осуществляется по правилам, установленным для бездокументарных ценных бумаг законодательством Российской Федерации о ценных бумагах, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

11. Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – орган нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав), устанавливаются:

1) форма заявления о выдаче документарной закладной или электронной закладной, а также форма электронной закладной;

2) форма заявления о внесении изменений в документарную закладную или электронную закладную, а также форма соглашения о внесении изменений в электронную закладную;

3) требования к заполнению предусмотренных настоящим пунктом форм, а также требования к их форматам;

4) порядок взаимодействия между депозитарием, осуществляющим хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной, и органом регистрации прав.

12. Информационное взаимодействие органа регистрации прав и депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной или обездвиженной документарной закладной, осуществляется с использованием определенных Правительством Российской Федерации информационных систем, включенных в инфраструктуру, обеспечивающую информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг и исполнения государственных и муниципальных функций в электронной форме.

### ***Статья 13.1. Изменение условий документарной закладной, обездвижение документарной закладной***

1. Соглашение об изменении условий документарной закладной, указанное в пункте 8 статьи 13, пункте 3 статьи 36 настоя-

щего Федерального закона, соглашение о переводе долга по обеспеченному ипотекой обязательству (далее – соглашение об изменении содержания документарной закладной) должны предусматривать внесение изменений в содержание документарной закладной путем прикрепления к ней оригинала соглашения об изменении содержания документарной закладной и указания должностным лицом органа регистрации прав в тексте документарной закладной на соглашение как на документ, являющийся неотъемлемой частью документарной закладной в соответствии с правилами части второй статьи 15 настоящего Федерального закона, или аннулирование документарной закладной и одновременно с этим выдачу новой документарной закладной, составленной с учетом соответствующих изменений. Соглашение об изменении содержания документарной закладной является основанием для внесения изменений в регистрационную запись об ипотеке и является неотъемлемой частью документарной закладной.

В случае аннулирования документарной закладной и одновременно с этим выдачи новой документарной закладной вместе с заявлением о внесении изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости залогодатель и залогодержатель передают в орган регистрации прав подлежащую аннулированию документарную закладную и новую документарную закладную, которая вручается залогодержателю вместо аннулированной документарной закладной.

Аннулированная документарная закладная хранится в архиве органа регистрации прав до момента погашения регистрационной записи об ипотеке.

Изменения в регистрационную запись об ипотеке вносятся органом регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем поступления в орган регистрации прав заявления о внесении изменений в документарную закладную, соглашения об изменении содержания документарной закладной с предъявлением оригинала такой закладной, либо в течение одного дня с момента получения таких документов органом регистрации прав от многофункционального центра. Одновременно государственный регистратор вносит в документарную закладную запись о заключении соглашения об изменении содержания документарной закладной, удостоверяя ее своей подписью и скрепляя печатью органа регистрации прав.

1.1. В случае, если условия обязательства, обеспеченного ипотекой, изменяются в соответствии со статьей 6.1-1 Федерального

закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», или в соответствии со статьями 6, 7, 7.2 и 7.3 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа», или в соответствии со статьей 1 Федерального закона «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», внесение изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости обеспечивается органом регистрации прав на основании заявления владельца документарной закладной о внесении изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости с предъявлением оригинала документарной закладной и приложением оригиналов следующих документов:

требование заемщика о предоставлении ему льготного периода (за исключением случая изменения условия обязательства, обеспеченного ипотекой, в соответствии со статьей 1 Федерального закона «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также в соответствии со статьями 6, 7.2 и 7.3 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа» и случая изменения условия обязательства, обеспеченного ипотекой, по требованию заемщика, являющегося индивидуальным предпринимателем, в соответствии с частью 5 статьи 7 указанного Федерального закона);

документ, предусматривающий изменения в документарную закладную на основании требования заемщика о предоставлении ему льготного периода;

в случае, если залогодатель является третьим лицом, – согласие залогодателя в письменной форме (за исключением случая

изменения условия обязательства, обеспеченного ипотекой, в соответствии со статьями 6, 7, 7.2 и 7.3 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа» или в соответствии со статьей 1 Федерального закона «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

Документ, предусматривающий изменения в документарную закладную на основании требования заемщика о предоставлении ему льготного периода, составляется и подписывается владельцем закладной.

Внесение изменений в документарную закладную в соответствии с настоящим пунктом осуществляется путем прикрепления к ней органом регистрации прав документа, предусматривающего изменения в документарную закладную на основании требования заемщика о предоставлении ему льготного периода, и указания должностным лицом органа регистрации прав в тексте самой документарной закладной на то, что такой документ является неотъемлемой частью документарной закладной. Надпись на документарной закладной о внесении изменений в содержание документарной закладной с указанием даты их внесения должна быть осуществлена должностным лицом органа регистрации прав, удостоверена его подписью и скреплена печатью органа регистрации прав.

В случае несоответствия сведений, содержащихся в документе, содержащем изменения, внесенные в документарную закладную, сведениям, содержащимся в требовании заемщика о предоставлении ему льготного периода, орган регистрации прав отказывает во внесении изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости и в совершении надписи о внесении изменений в содержание документарной закладной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

1.2. В случае государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства и государственной регистрации ипотеки в соответствии с пунктом 5 статьи 77.2 настоящего Федерального закона вне-

сение изменений в документарную закладную в соответствии с настоящей статьей осуществляется на основании заявления владельца документарной закладной. Изменения в документарную закладную вносятся посредством прикрепления к ней органом регистрации прав составленного и подписанного владельцем документарной закладной документа о внесении изменений в документарную закладную в части замены предмета ипотеки (залога) и посредством указания должностным лицом органа регистрации прав в тексте документарной закладной на то, что такой документ является неотъемлемой частью документарной закладной. Такой документ должен содержать сведения, предусмотренные подпунктами 8, 10 и 13 пункта 1 статьи 14 настоящего Федерального закона, а также сведения о рыночной либо кадастровой стоимости предмета ипотеки. Надпись на документарной закладной о внесении изменений в содержание документарной закладной с указанием даты их внесения осуществляется должностным лицом органа регистрации прав, удостоверяется его подписью и скрепляется печатью органа регистрации прав. Указанные действия осуществляются безвозмездно.

2. Документарная закладная может быть обездвижена путем передачи ее по договору в депозитарий для ее хранения и учета прав на нее. В этом случае владельцем документарной закладной на ней делается отметка, содержащая наименование и место нахождения такого депозитария. При обездвижении документарной закладной депозитарий, который осуществляет хранение данной документарной закладной, обязан уведомить об этом орган регистрации прав и обязанное по данной документарной закладной лицо.

3. В случае обездвижения документарной закладной права ее владельца подтверждаются записью по счету депо в системе депозитарного учета (далее – запись по счету депо), передача прав на закладную, совершение иных сделок с закладной могут осуществляться только путем внесения соответствующих записей по счету депо.

Право требовать от обязанного лица исполнения по обездвиженной документарной закладной признается за лицом, указанным в учетных записях депозитария в качестве владельца этой документарной закладной или иного лица, осуществляющего права по этой документарной закладной.

4. В случае аннулирования обездвиженной документарной закладной при внесении в нее изменений новая документарная закладная должна содержать отметку, содержащую наимено-

вание и место нахождения депозитария, который осуществлял хранение аннулированной документарной закладной и учет прав на нее.

5. В случае обездвижения документарной закладной она может быть выдана депозитарием ее владельцу только для передачи ее в другой депозитарий либо внесения изменений в такую закладную, а также суду, арбитражному суду, правоохранительным органам по их запросу. В этом случае переход прав на документарную закладную не осуществляется, а записи по счету депо об обременениях, ограничениях, специальная залоговая передаточная надпись, которые действуют в отношении такой закладной, не совершаются.

При передаче обездвиженной документарной закладной в другой депозитарий новый депозитарий обязан уведомить об этом орган регистрации прав и обязанное по такой закладной лицо.

6. При передаче обездвиженной документарной закладной в другой депозитарий на такой закладной депозитарием, осуществляющим ее хранение и учет прав на нее, проставляются отметки об обременениях, ограничениях, о специальных залоговых передаточных надписях, которые действуют в отношении такой закладной на момент ее передачи владельцу, а владелец такой закладной делает на ней отметку о новом депозитарии с указанием его наименования и места нахождения. Депозитарий, в который такая документарная закладная передается на хранение и для учета прав на нее, вносит записи по счету депо об обременениях, ограничениях, специальную залоговую передаточную надпись, указанные на ней предыдущим депозитарием.

7. В случае обездвижения документарной закладной депозитарий вправе привлекать к исполнению своих обязанностей по хранению закладных и (или) учету прав на них другой депозитарий, если это предусмотрено депозитарным договором с депозитарием, которому такая закладная передается на хранение. В этом случае дополнительные отметки на закладной не делаются. Депозитарий отвечает за действия определенного им другого депозитария как за свои собственные.

### **Статья 13.2. Электронная закладная**

1. Правила о документарной закладной, предусмотренные настоящим Федеральным законом, применяются к электронным закладным, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом или не вытекает из существа электронной закладной.

Электронная закладная подлежит обязательной передаче на хранение в депозитарий, при этом заключение договора хранения с залогодателем не требуется.

В течение десяти лет с момента передачи электронной закладной в другой депозитарий либо аннулирования электронной закладной депозитарий обеспечивает хранение копии электронной закладной и информации обо всех изменениях, внесенных в такую закладную до ее передачи в другой депозитарий либо аннулирования.

2. Депозитарий, который осуществляет хранение электронной закладной, по запросам владельца электронной закладной, иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, на счете депо которого осуществляется учет прав на такую закладную (депонента), предоставляет им сведения о содержании электронной закладной, а также заверенную депозитарием информацию о такой закладной на бумажном носителе.

3. Порядок передачи на хранение органом регистрации прав электронной закладной, направления соглашения об изменении условий электронной закладной в депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, а также уведомления о погашении регистрационной записи об ипотеке, порядок уведомления залогодержателя и залогодателя, а если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству о депозитарии, осуществляющем хранение электронной закладной, и о дате внесения записи по счету депо залогодержателя, первоначально указанного в электронной закладной (далее – первоначальный владелец электронной закладной), либо об отказе в выдаче электронной закладной, соглашения об изменении условий электронной закладной, порядок направления запроса о проверке информации о владельце электронной закладной устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

### **Статья 13.3. Выдача электронной закладной**

1. Электронная закладная составляется посредством заполнения формы электронной закладной на едином портале государственных и муниципальных услуг (функций), или на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», или с использованием иных информационных технологий взаимодействия с органами регистрации, подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью залогодателя и залогодержателя, а в случае, если залогодатель



является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству и направляется в орган регистрации прав вместе с заявлением о выдаче электронной закладной.

Совместное заявление залогодателя и залогодержателя о выдаче электронной закладной, а в случае, если залогодателем является третье лицо, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству представляется в орган регистрации прав в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью указанных лиц. При государственной регистрации ипотеки в силу закона заявление о выдаче электронной закладной представляется в орган регистрации прав в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью залогодержателя или залогодателя.

При подаче заявления о выдаче электронной закладной и направлении электронной закладной нотариусом, в том числе в случае отсутствия у залогодателя, а в случае, если залогодателем является третье лицо, также и у должника по обеспеченному ипотекой обязательству либо залогодержателя усиленной квалифицированной электронной подписи, такие заявление и электронная закладная подписываются только усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса.

Иные документы, представляемые в соответствии с частью 7 статьи 21 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и необходимые для выдачи электронной закладной, могут быть представлены вместе с заявлением о выдаче электронной закладной в орган регистрации прав в форме электронных документов, в том числе электронных документов, нотариально удостоверенных в порядке, установленном статьей 103.8 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-1, либо электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса.

2. В случае несоответствия сведений, содержащихся в электронной закладной, сведениям, содержащимся в договоре об ипотеке, договоре, обязательство по которому обеспечено ипотекой в силу закона, иных документах, орган регистрации прав приостанавливает государственную регистрацию ипотеки либо в случае, если электронная закладная составляется после государственной регистрации ипотеки, отказывает в выдаче электронной закладной и не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения об отказе в выдаче электронной закладной либо о приос-



становлении государственной регистрации ипотеки, уведомляет об этом залогодержателя и залогодателя, а если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству.

3. Орган регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем подачи заявления о выдаче электронной закладной, если это заявление подается после государственной регистрации ипотеки, либо не позднее одного рабочего дня, следующего за днем государственной регистрации ипотеки, вносит в регистрационную запись об ипотеке сведения об электронной закладной, в том числе о депозитарии, в который такая закладная направлена на хранение, подписывает электронную закладную усиленной квалифицированной электронной подписью и передает электронную закладную на хранение в указанный в электронной закладной депозитарий.

4. Депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, учет и переход прав на нее, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения электронной закладной на хранение, вносит запись по счету депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, открытому в депозитарии и указанному в электронной закладной, и направляет сведения о внесении такой записи и дате ее внесения в орган регистрации прав. Одновременно с внесением такой записи депозитарий вносит в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах запись об установлении ограничения по счету депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, до получения от органа регистрации прав информации, предусмотренной пунктом 5 настоящей статьи.

Если депозитарий, осуществляющий учет и переход прав на электронную закладную, не осуществляет хранение электронной закладной, такой депозитарий вносит в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах запись об установлении ограничения по распоряжению электронной закладной первоначальным владельцем такой электронной закладной или иным лицом, осуществляющим права по такой электронной закладной, до получения предусмотренной пунктом 5 настоящей статьи информации от депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной, и направляет предусмотренные настоящим пунктом сведения в этот депозитарий. Депозитарий, осу-

ществляющий только хранение электронной закладной, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения электронной закладной на хранение, вносит в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах запись об установлении ограничения по счету депо депозитария, осуществляющего учет и переход прав на электронную закладную, до получения информации от органа регистрации прав, предусмотренной пунктом 5 настоящей статьи, и передает полученные сведения в орган регистрации прав.

5. Орган регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения от депозитария указанных в пункте 4 настоящей статьи сведений, в регистрационной записи об ипотеке указывает в сведениях о залогодержателе сведения о депозитарии, в который электронная закладная передана на хранение, и уведомляет об этом такой депозитарий, залогодержателя и залогодателя, а если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству.

6. Электронная закладная считается выданной первоначальному владельцу электронной закладной с момента внесения депозитарием, осуществляющим учет и переход прав на электронную закладную, записи по счету депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, открытому в депозитарии и указанному в электронной закладной.

7. В случае получения от депозитария сведений о невозможности внесения записи по счету депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, орган регистрации прав отказывает в выдаче электронной закладной и направляет уведомления об указанном решении лицам, подавшим заявление о выдаче электронной закладной. При этом сведения об электронной закладной, внесенные в регистрационную запись об ипотеке в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, погашаются.

8. По совместному заявлению владельца закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, залогодателя, а в случае, если залогодателем является третье лицо, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству электронная закладная может быть выдана в порядке, предусмотренном настоящей статьей, взамен документарной закладной, которая должна быть представлена в орган регистрации прав до подачи заявления о выдаче электронной закладной. Такое совместное за-

явление представляется в орган регистрации прав по правилам, предусмотренным пунктом 1 настоящей статьи. При внесении в соответствии с пунктом 5 настоящей статьи сведений о депозитарии, в который электронная закладная передана на хранение, ранее выданная документарная закладная аннулируется. Аннулированная документарная закладная хранится в архиве органа регистрации прав до момента погашения регистрационной записи об ипотеке.

Выдача документарной закладной взамен электронной закладной не допускается.

9. По запросу залогодателя, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству орган регистрации прав предоставляет в форме электронного документа либо на бумажном носителе информацию о депозитарии, который осуществляет хранение электронной закладной, в порядке, предусмотренном статьей 62 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

10. Заявление залогодателя, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству о предоставлении информации о содержании электронной закладной и (или) о владельце электронной закладной или об ином лице, осуществляющем права по электронной закладной, направляется в депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, в том числе посредством сайта депозитария в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с использованием единой системы идентификации и аутентификации. Депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, не позднее двух рабочих дней, следующих за днем получения указанного заявления, направляет заявителю запрошенную информацию в форме электронного документа либо по запросу заявителя на бумажном носителе.

## Глава IV. Государственная регистрация ипотеки

### **Статья 19. Основные положения о государственной регистрации ипотеки**

Ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном настоящим Федеральным законом и Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

**Статья 20. Порядок государственной регистрации ипотеки**

1. Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу договора об ипотеке, осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя.

Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу нотариально удостоверенного договора об ипотеке, может осуществляться также на основании заявления нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке.

При наличии управляющего залогом государственная регистрация ипотеки осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и управляющего залогом, который действует на основании нотариально удостоверенной доверенности, выданной залогодержателем (залогодержателями). Вместе с указанным совместным заявлением представляется договор (договоры), на основании которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство, а также договор управления залогом или договор синдицированно-кредита (займа).

2. Ипотека в силу закона подлежит государственной регистрации. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании заявления залогодержателя или залогодателя либо нотариуса, удостоверившего договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, без уплаты государственной пошлины.

Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено федеральным законом. Права залогодержателя по ипотеке в силу закона могут быть удостоверены закладной.

При государственной регистрации ипотеки в силу закона внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о залогодержателе осуществляется на основании договора, из которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство. При этом истребование у заявителя иных касающихся залогодержателя документов и сведений не допускается.

Государственная регистрация ипотеки в отношении жилого помещения в многоквартирном доме, предоставляемого в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» собственнику обремененного ипотекой жилого помещения в многоквартирном доме, осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности на предоставляемое жилое помещение в многоквартирном доме без заявления на основании договора,

предусматривающего переход права собственности и заключенного в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации», либо на основании вступившего в законную силу решения суда о понуждении к заключению указанного договора. Очередность залогодержателей в отношении передаваемого жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости о государственной регистрации ипотеки в отношении жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации – городе федерального значения Москве.

Государственная регистрация ипотеки в отношении равнозначного жилого помещения или другого жилого помещения, предоставляемого в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации собственнику обремененного ипотекой жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, подлежащей комплексному развитию, осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности на предоставляемое жилое помещение без заявления на основании договора, предусматривающего переход права собственности и заключенного в соответствии со статьей 32.1 Жилищного кодекса Российской Федерации, либо на основании вступившего в законную силу решения суда о понуждении к заключению указанного договора. Очередность залогодержателей в отношении передаваемого жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости о государственной регистрации ипотеки в отношении жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в границы территории, подлежащей комплексному развитию.

2.1. Государственная регистрация ипотеки в силу закона в отношении жилых помещений, приобретаемых с использованием накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих в соответствии с Федеральным законом от 20 августа 2004 года № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих» (далее – Федеральный закон «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»), осуществляется с оформлением в качестве залогодержателя федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

3. Если права залогодержателя удостоверяются закладной, то в орган регистрации прав одновременно с документами, указанными в пункте 1 настоящей статьи, заявителем представляются также:

закладная, содержание которой должно удовлетворять требованиям статьи 14 настоящего Федерального закона, за исключением требования в отношении даты выдачи закладной, сведений о государственной регистрации ипотеки и сведений, предусмотренных подпунктом 10 пункта 1 статьи 14 настоящего Федерального закона в случае выдачи закладной при ипотеке в силу закона, и ее копия;

документы, названные в закладной в качестве приложений, и их копии.

4. Государственная регистрация уступки прав по договору об ипотеке осуществляется по совместному заявлению бывшего и нового залогодержателей. Для государственной регистрации уступки прав должны быть представлены:

договор уступки прав;

*абзац третий утратил силу с 1 января 2017 г.;*

*абзац четвертый утратил силу с 1 июля 2011 г.*

4.1. Заявление о государственной регистрации залога недвижимого имущества, обеспечивающего требования, составляющие ипотечное покрытие, доля в праве общей собственности на которое удостоверяется ипотечным сертификатом участия, представляется управляющим ипотечным покрытием.

На государственную регистрацию залога недвижимого имущества, обеспечивающего требования, составляющие такое ипотечное покрытие, помимо иных необходимых в соответствии с Федеральным законом от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» и Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» документов представляются:

*абзац третий утратил силу с 1 июля 2011 г.;*

правила доверительного управления ипотечным покрытием.

Орган регистрации прав обязан самостоятельно запрашивать в органах, уполномоченных на проведение лицензирования соответствующих видов деятельности, информацию о выдаче заявителю лицензии на управление ипотечным покрытием, предусмотренной статьей 17 Федерального закона от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах», если указанная лицензия или ее нотариально заверенная копия не были представлены заявителем.

4.2. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о новом залогодержателе вследствие передачи заклад-

ной осуществляется с соблюдением требований статьи 16 настоящего Федерального закона по заявлению нового владельца закладной. Для внесения таких сведений должны быть представлены закладная со сделанной на ней отметкой о передаче прав на закладную новому владельцу закладной.

5. Утратил силу с 1 января 2017 г.

6. Утратил силу с 1 января 2017 г.

7. Для третьих лиц ипотека считается возникшей с момента ее государственной регистрации.

*Статья 21. Утратила силу с 1 января 2017 г.*

**Статья 22. Регистрационная запись об ипотеке и удостоверение государственной регистрации ипотеки**

1. Утратил силу с 1 января 2017 г.

1.1. При государственной регистрации залога недвижимого имущества, обеспечивающего требования, составляющие ипотечное покрытие, доля в праве общей собственности на которое удостоверяется ипотечным сертификатом участия, в Едином государственном реестре недвижимости указывается, что залогодержателями указанного недвижимого имущества являются владельцы ипотечных сертификатов участия, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов в реестре владельцев ипотечных сертификатов участия и счетов депо владельцев ипотечных сертификатов участия, а также указывается индивидуальное обозначение, идентифицирующее ипотечные сертификаты участия, в интересах владельцев которых осуществляется доверительное управление таким ипотечным покрытием.

В случае включения в состав ипотечного покрытия, доля в праве общей собственности на которое удостоверяется ипотечным сертификатом участия, требования, удостоверенного закладной, государственная регистрация залога недвижимого имущества, обеспечивающего данное требование, осуществляется по требованию управляющего ипотечным покрытием.

1.2. В случае, если содержащий условие об ипотеке объекта недвижимого имущества договор управления залогом заключен после государственной регистрации ипотеки одного или нескольких залогодержателей в отношении этого же объекта недвижимого имущества, из Единого государственного реестра недвижимости исключаются внесенные в него ранее сведения о залогодержателе (залогодержателях) и вносятся сведения об управляющем залогом



с отметкой о том, что он действует на основании договора управления залогом или договора синдицированного кредита (займа).

Заявление об исключении из Единого государственного реестра недвижимости сведений о залогодержателе (залогодержателях) и о внесении в него сведений об управляющем залогом в случае, указанном в абзаце первом настоящего пункта, может подать управляющий залогом, действующий на основании нотариально удостоверенной доверенности, выданной залогодержателем (залогодержателями). Вместе с указанным заявлением должен быть представлен договор управления залогом или договор синдицированного кредита (займа).

1.3. Внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости в случае заключения договора управления залогом при наличии в указанном реестре сведений об ином договоре управления залогом и (или) об ином управляющем залогом либо в случае перехода прав и обязанностей управляющего залогом к другому лицу осуществляется на основании совместного заявления сторон, заключивших договор управления залогом (нового управляющего залогом и всех залогодержателей, являющихся сторонами договора управления залогом), или заявления иного уполномоченного в соответствии с договором или решением залогодержателей лица с обязательным представлением договора управления залогом, а также документов, подтверждающих полномочия на подачу заявления.

Внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости в случае прекращения договора управления залогом в отношении всех участников договора управления залогом осуществляется на основании заявления всех залогодержателей, являющихся сторонами договора управления залогом, или иного уполномоченного в соответствии с договором или решением кредиторов лица с представлением документов, подтверждающих полномочия на подачу заявления и прекращение договора управления залогом.

*2. Абзац первый утратил силу с 1 января 2017 г.*

В случае приобретения недвижимого имущества с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, в договоре, являющемся основанием возникновения права собственности залогодателя на имущество, обременяемое ипотекой, достаточно указать название договора или основание, из которого возникло обеспеченное ипотекой денежное обязательство, дату и место заключения такого договора или дату возникновения основания обеспеченного ипотекой денежного обязательства.



2.1. В случае обездвижения документарной закладной или выдачи электронной закладной в сведениях о залогодержателе (законном владельце закладной) в регистрационной записи об ипотеке указываются сведения о депозитарии, который осуществляет хранение соответствующей закладной.

3. Если права залогодержателя удостоверяются закладной, орган регистрации прав обязан обеспечить к моменту выдачи закладной наличие в ней сведений, предусмотренных подпунктами 10 и 13 пункта 1 статьи 14 настоящего Федерального закона.

4. Орган регистрации прав оставляет в своем архиве копию договора об ипотеке, а при государственной регистрации ипотеки в силу закона – копию документа, являющегося основанием возникновения права собственности залогодателя на имущество, обременяемое ипотекой. Если права залогодержателя удостоверяются закладной, орган регистрации прав оставляет в своем архиве также и копию закладной с приложениями.

5. Утратил силу с 21 июня 2021 г. – Федеральный закон от 22 декабря 2020 г. № 447-ФЗ.

### **Статья 23. Исправление, изменение и дополнение регистрационной записи об ипотеке**

1. Исправление технических ошибок в регистрационной записи об ипотеке допускается на основании заявления залогодателя или залогодержателя с уведомлением другой стороны о внесенном исправлении и при условии, что указанное исправление не может причинить ущерб третьим лицам или нарушить их законные интересы.

2. Изменения и дополнения в регистрационную запись об ипотеке вносятся на основании соглашения между залогодателем и залогодержателем об изменении или о дополнении условий договора об ипотеке.

В случае, если условия обязательства, обеспеченного ипотекой, изменяются в соответствии со статьей 6.1-1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», или в соответствии со статьями 6, 7, 7.2 и 7.3 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа», или в соответствии со статьей 1 Федерального закона «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам

(договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», внесение изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости обеспечивается органом регистрации прав на основании заявления залогодержателя о внесении изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости с предъявлением оригинала кредитного договора (договора займа) и приложением оригиналов следующих документов:

требование заемщика о предоставлении ему льготного периода (за исключением случая изменения условия обязательства, обеспеченного ипотекой, в соответствии со статьей 1 Федерального закона «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», а также в соответствии со статьями 6, 7.2 и 7.3 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа» и случая изменения условия обязательства, обеспеченного ипотекой, по требованию заемщика, являющегося индивидуальным предпринимателем, в соответствии с частью 5 статьи 7 указанного Федерального закона);

согласие залогодателя в случае, если залогодателем является третье лицо (за исключением случая изменения условия обязательства, обеспеченного ипотекой, в соответствии со статьями 6, 7, 7.2 и 7.3 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа» или в соответствии со статьей 1 Федерального закона «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной воен-

ной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»).

При этом в Единый государственный реестр недвижимости также вносятся сведения о факте изменения условий кредитного договора (договора займа) по требованию заемщика в соответствии со статьей 6.1-1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

Изменения и дополнения регистрационной записи об ипотеке не допускаются, если права залогодержателя удостоверены закладной, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6 статьи 13, пунктом 1.1 статьи 13.1, пунктами 1 и 1.1 статьи 13.4 настоящего Федерального закона.

В случаях, когда после государственной регистрации ипотеки в силу закона залогодатель и залогодержатель заключили договор об ипотеке, в совершенную ранее регистрационную запись об ипотеке вносятся соответствующие изменения.

3. Изменения и дополнения в регистрационную запись об ипотеке в связи с утверждением судом мирового соглашения по обязательству, обеспеченному ипотекой, вносятся на основании соответствующего судебного акта, которым утверждено мировое соглашение, и заявления залогодателя или залогодержателя.

#### **Статья 24. Государственная пошлина**

За государственную регистрацию договора об ипотеке и ипотеки как ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, включая внесение соответствующих записей в Единый государственный реестр недвижимости и выдачу документов о государственной регистрации, государственная пошлина уплачивается один раз за все указанные действия в размерах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

#### **Статья 25. Погашение регистрационной записи об ипотеке**

1. Если иное не предусмотрено федеральным законом или настоящей статьей, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав:

в случае, если выдана закладная:

совместного заявления залогодателя и законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

заявления законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

заявления залогодателя с одновременным представлением документарной закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме;

в случае, если не выдана закладная:

совместного заявления залогодателя и залогодержателя;

заявления залогодержателя.

Регистрационная запись об ипотеке погашается также по решению суда или арбитражного суда о прекращении ипотеки в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

В случае, если жилое помещение приобретено или построено полностью или 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», регистрационная запись об ипотеке, возникшей в силу настоящего Федерального закона, погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав заявления федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих в соответствии с Федеральным законом «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих».

Для погашения регистрационной записи об ипотеке предоставление иных документов не требуется.

Форма заявления о погашении регистрационной записи об ипотеке и требования к ее заполнению, а также требования к форматам такого заявления и представляемых с ним документов в электронной форме утверждаются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

Не позднее следующего рабочего дня после погашения регистрационной записи об ипотеке орган регистрации прав направляет залогодателя и залогодержателю уведомление о погашении регистрационной записи об ипотеке в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

1.1. Регистрационная запись об ипотеке, возникшей в силу Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», погашается органом регистрации прав в течение пяти рабочих дней на основании заявления застройщика и предъявления им разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, в части ипотеки строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо объекта незавершенного строительства, а в части ипотеки объекта долевого строительства также на основании документа, подтверждающего передачу объекта долевого строительства участнику долевого строительства, в том числе передаточного акта, иного документа о передаче объекта долевого строительства или составленного в соответствии с частью 6 статьи 8 указанного Федерального закона одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

Регистрационная запись в Едином государственном реестре недвижимости о залоге, возникшем в силу статьи 13 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», в отношении земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности, либо о залоге права аренды или субаренды земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, построенный (созданный) с привлечением денежных средств участников долевого строительства, погашается органом регистрации прав без заявления о погашении такого залога одновременно с государственным кадастровым учетом данного многоквартирного дома. Положения настоящего абзаца применяются только в случае, если земельный участок образован в границах, в которых он в соответствии с жилищным законодательством переходит в собственность собственников помещений в данном многоквартирном доме.

2. Отметка на документарной закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме должна включать слова о таком исполнении обязательства и дате его исполнения, а также должна быть удостоверена подписью владельца документарной закладной и заверена его печатью (при наличии печати), если владельцем такой закладной является юридическое лицо.

3. При погашении регистрационной записи об ипотеке в связи с прекращением ипотеки закладная аннулируется в порядке, уста-

новленном настоящим Федеральным законом. Аннулированная закладная передается ранее обязанному по ней лицу по его требованию.

Регистрационная запись об ипотеке имущества, изъятого для государственных или муниципальных нужд, погашается в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не определено федеральным законом.

4. В случае обращения взыскания на предмет ипотеки по решению суда или без обращения в суд (во внесудебном порядке) в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, регистрационная запись об ипотеке погашается одновременно с регистрацией права собственности приобретателя или залогодержателя, оставляющего предмет ипотеки за собой, в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

***Статья 25.1. Погашение регистрационной записи об ипотеке в случае ликвидации залогодержателя, являющегося юридическим лицом***

В случае ликвидации залогодержателя, являющегося юридическим лицом, регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления залогодателя и выписки из единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающей внесение в указанный реестр записи о ликвидации данного юридического лица.

***Статья 25.2. Особенности погашения регистрационной записи об ипотеке в условиях недружественных действий иностранных государств***

1. При непредставлении в установленных статьей 25 настоящего Федерального закона случаях и порядке для погашения регистрационной записи об ипотеке, установленной в обеспечение обязательства по кредитному договору (договору займа), заявления залогодержателем (в том числе законным владельцем закладной), являющимся иностранным лицом (иностранными лицами, в том числе не аффилированными друг с другом), связанным с иностранным государством, территорией, которые совершают в отношении Российской Федерации, российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия (в том числе если такое иностранное лицо имеет гражданство этого государства, местом регистрации такого иностранного лица является это государство),

регистрационная запись об ипотеке погашается по заявлению залогодателя при подтверждении им исполнения обеспеченного ипотекой обязательства перед таким залогодержателем.

Для целей реализации положений настоящей статьи применяется утвержденный Правительством Российской Федерации перечень иностранных государств и территорий, совершающих в отношении Российской Федерации, российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия.

2. Залогодатель не менее чем за один месяц до подачи заявления, указанного в абзаце первом пункта 1 настоящей статьи, направляет залогодержателю в порядке, предусмотренном статьей 55.2 настоящего Федерального закона, уведомление о намерении подать такое заявление.

3. Регистрационная запись об ипотеке в случае, предусмотренном пунктом 1 настоящей статьи, погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав (в том числе в случае, если была выдана закладная):

заявления залогодателя;

оформленной в соответствии с законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле в Российской Федерации уполномоченным банком ведомости банковского контроля, содержащей информацию о снятии кредитного договора (договора займа) с учета на основании полного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, в том числе если такое обязательство полностью или частично исполнено в соответствии с утвержденным указом Президента Российской Федерации временным порядком исполнения обязательств перед некоторыми иностранными кредиторами.

4. Ипотека в случае, предусмотренном пунктом 1 настоящей статьи, прекращается с момента погашения соответствующей регистрационной записи в Едином государственном реестре недвижимости.

5. Залогодержатель вправе оспаривать в судебном порядке действия залогодателя, связанные с погашением регистрационной записи об ипотеке, а также требовать принятия обеспечительных мер, в том числе в виде запрета совершать определенные действия с недвижимым имуществом.

## ***Статья 26. Публичный характер государственной регистрации ипотеки***

Государственная регистрация ипотеки является публичной.



Копия закладной, находящаяся в архиве органа регистрации прав, не относится к документам публичного характера.

*Статья 27. Утратила силу с 1 января 2017 г.*

*Статья 28. Утратила силу с 1 января 2017 г.*

## Глава VII. Последующая ипотека

### **Статья 43. Понятие последующей ипотеки и условия, при которых она допускается**

1. Имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека).

Очередность залогодержателей устанавливается на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости о государственной регистрации ипотеки.

2. Последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке того же имущества, действие которых не прекратилось к моменту заключения последующего договора об ипотеке.

Если предшествующий договор об ипотеке предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор об ипотеке, последний должен быть заключен с соблюдением этих условий.

3. Последующий договор об ипотеке, заключенный несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску залогодержателя по предшествующему договору.

Если последующая ипотека не запрещена, но последующий договор заключен с нарушением условий, предусмотренных для него предшествующим договором, требования залогодержателя по последующему договору удовлетворяются в той степени, в какой их удовлетворение возможно в соответствии с условиями предшествующего договора об ипотеке.

4. Правила пунктов 2 и 3 настоящей статьи не применяются, если сторонами в предшествующем и последующем договорах об ипотеке являются одни и те же лица.

5. Заключение последующего договора об ипотеке, предусматривающего составление и выдачу закладной, не допускается.

**Статья 44. Предупреждение залогодержателей о предшествующей и последующей ипотеках. Изменение предшествующего договора об ипотеке**

1. Залогодатель обязан сообщать каждому последующему залогодержателю до заключения с ним договора о последующей ипотеке сведения обо всех уже существующих ипотеках данного имущества, предусмотренные пунктом 1 статьи 9 настоящего Федерального закона.

Невыполнение залогодателем этой обязанности дает залогодержателю по последующему договору право потребовать возмещения причиненных убытков, если не будет доказано, что он мог получить необходимые сведения о предшествующих ипотеках на основании статьи 26 настоящего Федерального закона из данных об их государственной регистрации.

2. Залогодатель, заключивший последующий договор об ипотеке, должен незамедлительно уведомить об этом залогодержателей по предшествующим ипотекам и по их требованию сообщить им сведения о последующей ипотеке, предусмотренные пунктом 1 статьи 9 настоящего Федерального закона.

3. Изменение предшествующего договора об ипотеке после заключения последующего договора об ипотеке, если последующий договор об ипотеке заключен с соблюдением условий, предусмотренных для него предшествующим договором об ипотеке, или если такие условия не были предусмотрены предшествующим договором об ипотеке, не затрагивает права последующего залогодержателя при условии, что это изменение влечет ухудшение обеспечения его требования и произведено без согласия последующего залогодержателя.

4. Правила настоящей статьи не применяются, если сторонами в предшествующем и последующем договорах об ипотеке являются одни и те же лица.

**Статья 45. Государственная регистрация последующей ипотеки**

Государственная регистрация последующей ипотеки осуществляется с соблюдением правил главы IV настоящего Федерального закона.

*Часть 2 утратила силу с 20 октября 2022 г. – Федеральный закон от 20 октября 2022 г. № 409-ФЗ.*

Отметка о последующей ипотеке вносится в регистрационные записи обо всех предшествующих ипотеках того же имущества.

**Статья 46. Удовлетворение требований залогодержателей по предшествующей и последующей ипотекам**

1. Требования залогодержателя по последующему договору об ипотеке удовлетворяются из стоимости заложенного имущества с соблюдением требований о наличии у залогодержателя по предшествующему договору об ипотеке права преимущественного удовлетворения своих требований.

2. В случае обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, одновременно может быть потребовано досрочное исполнение обеспеченного ипотекой обязательства и обращено взыскание на это имущество и по требованиям, обеспеченным предшествующей ипотекой, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил. Если залогодержатель по предшествующему договору об ипотеке не воспользовался этим правом, имущество, на которое обращено взыскание по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, переходит к его приобретателю обремененное предшествующей ипотекой.

3. В случае обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным предшествующей ипотекой, допускается одновременное обращение взыскания на это имущество и по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил. Требования, обеспеченные последующей ипотекой, не подлежат досрочному удовлетворению, если для удовлетворения требований, обеспеченных предшествующей ипотекой, достаточно обращения взыскания на часть заложенного имущества.

4. До обращения взыскания на имущество, залогом которого обеспечены требования по предшествующей и последующей ипотекам, залогодержатель, намеренный предъявить свои требования к взысканию, обязан в письменной форме уведомить об этом залогодержателя по другому договору об ипотеке того же имущества.

Залогодатель, к которому предъявлено требование об обращении взыскания на заложенное имущество одним из залогодержателей, обязан уведомить об этом в письменной форме всех других залогодержателей этого имущества.

5. Правила, содержащиеся в настоящей статье, не применяются, если залогодержателем по предшествующей и последующей ипотекам является одно и то же лицо. В этом случае требования, обеспеченные каждой из ипотек, удовлетворяются в порядке очередности, соответствующей срокам исполнения соответствующих обязательств, если федеральным законом или соглашением сторон не предусмотрено иное.

## Глава XI. Особенности ипотеки земельных участков

### **Статья 62. *Земельные участки, которые могут быть предметом ипотеки***

1. По договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки постольку, поскольку соответствующие земли на основании федерального закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

1.1. Если земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка.

Залог прав аренды на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, арендатором такого земельного участка допускается в пределах срока договора аренды с согласия собственника земельного участка. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет залог права аренды допускается без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

2. При общей долевой или совместной собственности на земельные участки, указанные в пункте 1 настоящей статьи, ипотека может быть установлена только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, выделенный в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности.

### **Статья 62.1. *Ипотека земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена***

1. Предметом залога по договору об ипотеке могут быть земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, если такие земельные участки предназначены для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства и передаются в обеспечение возврата кредита, предоставленного кредитной организацией на обустройство данных земельных участков посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры.

2. Решения об ипотеке земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и указанных в пункте 1 настоящей статьи, принимаются органами местного самоуправления.

Решения об ипотеке земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые указаны в пункте 1 настоящей статьи, принимаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления, наделенными полномочиями на распоряжение указанными земельными участками в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Организация и проведение публичных торгов по продаже земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи, осуществляются в соответствии со статьями 57 и 58 настоящего Федерального закона с учетом указанных в решении суда об обращении взыскания на земельный участок, заложенный по договору об ипотеке, особых условий о предельном количестве повторных публичных торгов и величине снижения на них начальной продажной цены.

После объявления всех публичных торгов по продаже земельного участка, указанного в пункте 1 настоящей статьи, несостоявшаяся ипотека такого земельного участка прекращается.

4. В случае, если земельный участок, указанный в пункте 1 настоящей статьи, подлежит реализации на основании пункта 4 статьи 56 настоящего Федерального закона, такой земельный участок реализуется в порядке, установленном статьями 39.11–39.13 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом следующих особенностей:

начальная продажная цена устанавливается решением суда об обращении взыскания на земельный участок, заложенный по договору об ипотеке;

организатором аукциона является специализированная организация, выбираемая залогодержателем с согласия залогодателя;

предельное количество повторных аукционов и величина снижения на них начальной продажной цены определяются залогодержателем с согласия залогодателя, а в случае возникновения спора – организатором аукциона.

После объявления всех аукционов несостоявшимися или после заключения договора купли-продажи земельного участка, указанного в пункте 1 настоящей статьи, с единственным участником аукциона ипотека данного земельного участка прекращается.

**Статья 63. Земельные участки, не подлежащие ипотеке**

1. Ипотека земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с настоящим Федеральным законом не допускается, за исключением земельных участков, указанных в пункте 1 статьи 62.1 настоящего Федерального закона.

2. Не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования.

**Статья 64. Ипотека земельного участка, на котором имеются здания или сооружения, принадлежащие залогодателю**

1. При ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.

Право залогодателя распоряжаться такими зданием или сооружением, условия и последствия перехода прав на такие здание или сооружение к другим лицам определяются правилами главы VI настоящего Федерального закона.

*Абзац третий утратил силу.*

*2. Утратил силу.*

*3. Утратил силу.*

*4. Утратил силу.*

**Статья 64.1. Ипотека земельного участка, приобретенного с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа**

1. Если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, земельный участок, приобретенный с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение этого земельного участка, считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на этот земельный участок.

Если соответствующий земельный участок взят в аренду, возникает ипотека в силу закона на право аренды, если иное не установлено федеральным законом или договором аренды.

Залогодержателем по данному залогу является банк или иная кредитная организация либо другое юридическое лицо, предоста-

вившие кредит или целевой заем на приобретение земельного участка или права аренды земельного участка.

2. К возникающему на основании пункта 1 настоящей статьи залого земельного участка или права аренды земельного участка соответственно применяются правила о возникающем в силу договора залоге недвижимого имущества и права аренды недвижимого имущества.

3. Земельный участок, приобретенный 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 земельный участок. В случае использования кредитных (заемных) средств банка или иной организации этот земельный участок считается находящимся в залоге (ипотеке) у соответствующего кредитора и у Российской Федерации в лице предоставившего целевой жилищный заем на приобретение земельного участка федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

При этом закладная в целях удостоверения прав Российской Федерации по обеспеченному ипотекой обязательству не выдается. В случае нахождения в залоге земельного участка одновременно у соответствующего кредитора и у Российской Федерации требования Российской Федерации удовлетворяются после удовлетворения требований указанного кредитора.

**Статья 64.2. Ипотека земельного участка, на котором находятся здания или сооружения, приобретенные или построенные с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа**

1. Если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, земельный участок, на котором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, приобретено, построено или строится здание или сооружение, или право аренды такого земельного участка считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности на приобретенные, построенные или строящиеся здание или сооружение.



2. Залогодержателем по залогу, указанному в пункте 1 настоящей статьи, является банк или иная кредитная организация либо другое юридическое лицо, предоставившие кредит или целевой заем на строительство либо приобретение здания или сооружения.

**Статья 65. Возведение залогодателем зданий или сооружений на заложенном земельном участке**

1. На земельном участке, заложенном по договору об ипотеке, залогодатель вправе без согласия залогодержателя возводить в установленном порядке здания или сооружения, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, ипотека распространяется на эти здания и сооружения.

Если возведение залогодателем на заложенном земельном участке здания или сооружения влечет или может повлечь ухудшение обеспечения, предоставленного залогодержателю ипотекой этого участка, залогодержатель вправе в соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации потребовать изменения договора об ипотеке, в том числе, если это необходимо, путем распространения ипотеки на возведенное здание или сооружение.

2. Возведение зданий или сооружений на заложенном земельном участке, если права залогодержателя удостоверены закладной, допускается только в случае, если право залогодателя на это предусмотрено в закладной, с соблюдением условий, которые в ней отражены.

**Статья 66. Ипотека земельного участка, на котором имеются здания или сооружения, принадлежащие третьим лицам**

Если ипотека установлена на земельный участок, на котором находится здание или сооружение, принадлежащее не залогодателю, а другому лицу, при обращении залогодержателем взыскания на этот участок и его реализации к приобретателю участка переходят права и обязанности, которые в отношении этого лица имел залогодатель как владелец участка.

**Статья 67. Оценка земельного участка при его ипотеке**

1. Оценка земельного участка осуществляется в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

2. Залоговая стоимость земельного участка, передаваемого в залог по договору об ипотеке, устанавливается по соглашению за-

логодателя с залогодержателем. Залоговая стоимость земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения по соглашению залогодателя с залогодержателем может быть определена исходя из его кадастровой стоимости без проведения оценки рыночной стоимости такого земельного участка.

3. Утратил силу.

**Статья 68. Особенности обращения взыскания на заложенные земельные участки и их реализации**

1. На земельный участок, приобретенный при продаже на публичных торгах, аукционе или по конкурсу, распространяются требования о разрешенном использовании.

Лицо, которое приобрело земельный участок при продаже на публичных торгах, аукционе или по конкурсу, вправе менять назначение участка лишь в случаях, предусмотренных земельным законодательством Российской Федерации, или в установленном этим законодательством порядке.

2. Продажа и приобретение на публичных торгах, аукционе или по конкурсу заложенных земельных участков осуществляются с соблюдением установленных федеральным законом ограничений в отношении круга лиц, которые могут приобретать такие участки.

3. При обращении взыскания на заложенный земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения должны учитываться сезонность сельскохозяйственного производства и его зависимость от природно-климатических условий, а также возможность получения доходов производителем сельскохозяйственной продукции, использующим такой земельный участок, по окончании соответствующего периода сельскохозяйственных работ.

4. Утратил силу с 18 июня 2019 г. – Федеральный закон от 6 июня 2019 г. № 138-ФЗ.

**Глава XII. Особенности ипотеки предприятия, здания, сооружения и нежилого помещения**

**Статья 69. Ипотека предприятий, зданий или сооружений с земельным участком, на котором они находятся**

При ипотеке предприятия как имущественного комплекса (далее – предприятие) право залога распространяется на все входящее в его состав имущество (пункт 2 статьи 340 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение.

Если залогодатель владеет земельным участком на праве аренды, при ипотеке находящихся на данном земельном участке зданий или сооружений заложенным считается право аренды земельного участка.

На принадлежащее залогодателю право постоянного пользования земельным участком, на котором находится предприятие, здание или сооружение, право залога не распространяется. При обращении взыскания на такое предприятие, здание или сооружение лицо, которое приобретает это имущество в собственность, приобретает право пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник (залогодатель) недвижимого имущества.

При ипотеке нежилого помещения заложенными наряду с нежилым помещением считаются принадлежащие залогодателю доля в праве собственности на общее имущество в здании и доля в праве собственности на земельный участок (права соарендатора данного земельного участка).

***Статья 69.1. Ипотека зданий, сооружений и нежилых помещений, приобретенных с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа***

Если иное не предусмотрено федеральным законом или кредитным договором либо договором займа, здание или сооружение с земельным участком, на котором они расположены, нежилое помещение, машино-место, приобретенные либо построенные полностью или частично с использованием целевых кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение указанных объектов недвижимости, находятся в залоге у кредитора по такому обязательству с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

Залогодержателями по данному залогу являются указанные в части первой настоящей статьи банк или иная кредитная организация либо другое юридическое лицо.

***Статья 70. Ипотека предприятия как имущественного комплекса***

1. Передача предприятия в ипотеку допускается при наличии согласия собственника имущества, относящегося к предприятию, или уполномоченного им органа. Договор об ипотеке предприятия, заключенный с нарушением этого требования, ничтожен.

2. Если предметом ипотеки является предприятие и иное не предусмотрено договором, в состав заложенного имущества входят относящиеся к данному предприятию материальные и нематериальные активы, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция, права требования, исключительные права.

3. Состав передаваемого в ипотеку относящегося к предприятию имущества и оценка его стоимости определяются на основе полной инвентаризации данного имущества. Акт инвентаризации, бухгалтерский баланс и заключение независимого аудитора о составе и стоимости имущества, относящегося к предприятию, являются обязательными приложениями к договору об ипотеке.

В случаях, если проведение оценки является обязательным в силу закона, отчет об оценке имущества, относящегося к предприятию, также является обязательным приложением к договору.

### ***Статья 71. Обязательства, которые могут обеспечиваться ипотекой предприятия***

1. Ипотекой предприятия может быть обеспечено обязательство, сумма которого составляет не менее половины стоимости имущества, относящегося к предприятию.

2. Ипотекой предприятия обеспечивается денежное обязательство, подлежащее исполнению не ранее чем через год после заключения договора об ипотеке. В случае, когда договором предусмотрено, что ипотекой предприятия обеспечивается обязательство с менее продолжительным сроком исполнения, право на обращение взыскания на предмет ипотеки по неисполненному или ненадлежащим образом исполненному обязательству возникает у залогодержателя по истечении года с момента заключения договора об ипотеке.

### ***Статья 72. Права залогодателя в отношении заложенного предприятия***

1. Залогодатель вправе продавать, обменивать, сдавать в аренду, предоставлять в заем имущество, относящееся к предприятию, переданному в ипотеку, и иным образом распоряжаться указанным имуществом, а также вносить изменения в состав данного имущества, если это не влечет уменьшения указанной в договоре об ипотеке общей стоимости имущества, относящегося к предприятию, а также не нарушает других условий договора об ипотеке.

Без разрешения залогодержателя залогодатель не вправе передавать имущество, относящееся к предприятию, в залог, совер-

шать сделки, направленные на отчуждение недвижимого имущества, относящегося к предприятию, если иное не установлено договором об ипотеке.

2. В случае непринятия залогодателем предприятия мер по обеспечению сохранности заложенного имущества, неэффективного использования этого имущества, что может привести к уменьшению стоимости предприятия, залогодержатель вправе обратиться в суд с требованием о досрочном выполнении обеспеченного ипотекой обязательства или введении ипотечного контроля за деятельностью залогодателя.

Решением суда залогодержатель в порядке ипотечного контроля может быть уполномочен:

требовать от залогодателя регулярно представлять бухгалтерские и иные отчетные документы, предварительно согласовывать вопросы, связанные с заключением сделок с относящимся к предприятию имуществом;

обращаться к собственнику имущества, относящегося к предприятию, или уполномоченному им органу с требованием о расторжении контракта с руководителем предприятия;

предъявлять в суд иски о признании сделок, заключенных залогодателем, недействительными;

осуществлять иные права, предусмотренные ипотечным контролем за деятельностью залогодателя.

### **Статья 73. Обращение взыскания на заложенное предприятие**

1. В случае неисполнения залогодателем обязательства, обеспеченного ипотекой предприятия, взыскание на заложенное имущество может быть обращено только по решению суда.

2. К покупателю, который приобрел на публичных торгах предприятие, переходят относящиеся к последнему права и обязанности собственника предприятия с момента государственной регистрации права собственности на приобретенное имущество.

## **Глава XIII. Особенности ипотеки жилых домов, квартир и залога прав требования участника долевого строительства**

### **Статья 74. Применение правил об ипотеке жилых домов, квартир и о залоге прав требования участника долевого строительства**

1. Правила настоящей главы применяются к ипотеке предназначенных для постоянного проживания индивидуальных и много-

квартирных жилых домов и квартир, принадлежащих на праве собственности гражданам или юридическим лицам, а также к залогу прав требования участника долевого строительства.

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

3. Гостиницы, дома отдыха, садовые дома 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, а также для залога прав требования участника долевого строительства, 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.

### ***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.

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

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 недвижимости.

2. К залогу 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.

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).

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.

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

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 недвижимости.

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 77.2. Залог прав требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, приобретенных за счет кредитных или заемных средств***

1. Права требования участника долевого строительства, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, находятся в залоге у лица, предоставившего кредит или заем, с момента государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости. Условие о возникновении залога прав требования участника долевого строительства должно содержаться в договоре участия в долевом строительстве. Если права залогодержателя по договору залога прав требования участника долевого строительства удостоверяются закладной, в этой закладной указываются реквизиты залогового счета в случае заключения договора залога прав по договору банковского счета.

Государственная регистрация возникающего в соответствии с настоящей статьей залога прав требования участника долевого строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. В случае уступки прав по кредиту (займу), права по которому обеспечены залогом прав требования участника долевого строительства, в том числе удостоверенных закладной, или перехода таких прав по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства, к новому кредитору (заимодавцу) также переходят все права и обязанности залогодержателя по договору залога прав по договору банковского счета.

3. При расторжении договора участия в долевом строительстве, права требования участника долевого строительства по которому в соответствии с настоящей статьей находятся в залоге в обеспечение требований, входящих в состав ипотечного покрытия, при одностороннем отказе застройщика от исполнения такого договора, при его недействительности или признании его незаключенным, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях возникновения обязанности застройщика возратить участнику долевого строительства денежные средства, обязанности третьего лица, в том числе эскроу-агента (если в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счета эскроу), выплатить участнику долевого строительства обеспечение, возмещение или возратить участнику долевого строительства денежные средства соответствующие денежные средства перечисляются застройщиком или указанным третьим лицом на залоговый счет участника долевого строительства, права по которому переданы в залог залогодержателю прав по договору участия в долевом строительстве.

Участник долевого строительства представляет застройщику информацию о реквизитах залогового счета, указанного в абзаце первом настоящего пункта. При отсутствии у застройщика информации о реквизитах такого залогового счета начисление процентов, предусмотренных частью 2 статьи 9 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», не осуществляется за период с даты расторжения договора участия в долевом строительстве до даты предоставления застройщику участником долевого строительства либо залогодержателем информации о реквизитах такого залогового счета.

4. Залогодержатель имеет право на удовлетворение своих требований за счет денежных средств, причитающихся участнику

долевого строительства в случае расторжения договора участия в долевом строительстве, права требования участника долевого строительства по которому в соответствии с настоящей статьей находятся в залоге, в том числе в обеспечение требований, входящих в состав ипотечного покрытия, при одностороннем отказе застройщика от исполнения такого договора, при его недействительности или признании его незаключенным, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях возникновения у застройщика или третьего лица обязанности по выплате обеспечения или возмещения участнику долевого строительства.

5. При государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства происходит замена залога прав требования участника долевого строительства на залог объекта долевого строительства и такой объект поступает в залог залогодержателю прав требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве. Государственная регистрация ипотеки в указанном случае осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности участника долевого строительства.

6. При государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства и государственной регистрации ипотеки такого объекта в случае, указанном в пункте 5 настоящей статьи, орган регистрации прав уведомляет об этом залогодержателя не позднее рабочего дня, следующего за днем государственной регистрации ипотеки объекта долевого строительства, в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

7. При внесении изменений в закладную в связи с заменой залога прав требования участника долевого строительства на ипотеку объекта долевого строительства в закладной указывается рыночная стоимость объекта долевого строительства, определенная оценщиком, либо кадастровая стоимость объекта долевого строительства.

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

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.

*Президент Российской Федерации  
Б. Ельцин*

*Москва, Кремль  
16 июля 1998 г.  
№ 102-ФЗ*



## КАК ВОСПОЛЬЗОВАТЬСЯ «СЕМЕЙНОЙ ИПОТЕКОЙ»

В июле 2024 года «Семейная ипотека» по ставке 6% продлена до конца 2030 года. В этой статье рассказываем об актуальных условиях: участниках программы, способах использования «Семейной ипотеки» и её ограничениях.

### **Кто может оформить «Семейную ипотеку» по ставке до 6%**

Получить кредит по ставке до 6% годовых могут родители, у которых:

- есть ребёнок в возрасте до 6 лет включительно;
- есть двое и более несовершеннолетних детей;
- есть ребёнок с инвалидностью.

Возраст детей важен на дату заключения кредитного договора. Условия программы не отличаются для родителей усыновлённых (удочерённых) детей.

### **Какие основные условия кредитования**

По условиям программы, российские семьи с детьми могут получить кредит на покупку жилья по ставке до 6%. Первоначальный взнос должен составлять не менее 20% от стоимости жилья.

Максимальная сумма кредита на льготных условиях по ставке 6% составляет 12 млн рублей для Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей, 6 млн рублей для остальных регионов.

### **Можно ли получить кредит на сумму, которая превышает лимиты**

Да, заёмщик может оформить часть кредита на условиях программы «Семейной ипотеки» по ставке 6%, а оставшуюся часть оплатить на рыночных условиях или получить в рамках региональной ипотечной программы.

При этом будут действовать следующие ограничения по размеру кредита:

- 15 млн рублей для всех российских регионов;
- 30 млн рублей для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Например, если вы хотите взять кредит в Саратовской области в размере 10 млн рублей на 20 лет, то вы можете получить 6 млн рублей по ставке 6%, а еще 4 млн рублей по ставке на рыночных условиях.

### **На какие цели можно использовать «Семейную ипотеку»**

«Семейную ипотеку» можно использовать:

- на приобретение готовой квартиры или в строящемся доме у застройщика по ДДУ или договору купли-продажи;
- приобретение строящегося или готового дома у застройщика по ДДУ или договору купли-продажи (в том числе в границах малоэтажного жилого комплекса);
- покупку квартиры или дома у закрытого паевого инвестиционного фонда, Фонда развития территорий или Московского фонда реновации жилой застройки;
- строительство дома с привлечением подрядчика и с использованием счёта эскроу для оплаты (в ипотеку можно включить и покупку земельного участка);
- покупку вторичного жилья в регионах, где нет строящихся многоквартирных домов по данным ЕИСЖС (доступно только для семей с детьми-инвалидами).

Семьи, в которых есть двое несовершеннолетних детей, но нет детей до 7 лет или детей-инвалидов, могут воспользоваться программой только на территории 35 регионов или в малых городах с населением до 50 тыс. человек, за исключением территорий Москвы, Санкт-Петербурга, Московской и Ленинградской областей.

Численность населения города определяется на 1 января предыдущего года. То есть если, вы, например, оформляете кредит в 2024 году, то численность населения важна на 1 января 2023 года по данным Росстата.

Ограничение по территории не действует, если ипотека будет использована на приобретение или строительство дома.

### **В каких регионах семьи с двумя детьми могут пользоваться «Семейной ипотекой»**

Семьи с двумя и более детьми до 18 лет, у которых нет детей до 7 лет или ребёнка-инвалида, могут приобрести жильё только на территории малых городов с населением до 50 тыс. человек или в 35 регионах, где нет ограничений по численности населения:

- Алтайский край.
- Белгородская область.
- Город Севастополь.

- Еврейская автономная область.
- Забайкальский край.
- Карачаево-Черкесская Республика.
- Кемеровская область – Кузбасс.
- Кировская область.
- Костромская область.
- Курганская область.
- Курская область.
- Магаданская область.
- Мурманская область.
- Ненецкий автономный округ.
- Нижегородская область.
- Новгородская область.
- Омская область.
- Оренбургская область.
- Псковская область.
- Республика Адыгея.
- Республика Алтай.
- Республика Дагестан.
- Республика Ингушетия.
- Республика Калмыкия.
- Республика Коми.
- Республика Марий Эл.
- Республика Мордовия.
- Республика Тыва.
- Республика Хакасия.
- Саратовская область.
- Тамбовская область.
- Томская область.
- Чеченская Республика.
- Чувашская Республика.
- Чукотский автономный округ.

**Можно ли приобрести жилье по договору уступки по ДДУ**

Нет, по программе нельзя приобрести жильё по договору уступки прав требования по ДДУ.

**Можно ли использовать «Семейную ипотеку» для рефинансирования кредита**

Да, в отличие от других федеральных программ «Семейная ипотека» позволяет рефинансировать действующий ипотечный кредит

по льготной ставке (до 6% годовых). Условием рефинансирования является воспитание ребёнка в возрасте до 7 лет или ребёнка с инвалидностью.

Рефинансировать можно только ипотеку на приобретение жилья от застройщика (по договору-купли продажи или договору участия в долевом строительстве). По программе нельзя рефинансировать ипотеку на приобретение вторичного жилья.

Рефинансировать ипотеку на строительство дома могут только семьи с детьми-инвалидами.

### **В какие банки можно обратиться для получения льготного кредита**

В программе участвуют больше 60 банков:

1. ПАО Сбербанк.
2. Банк ВТБ (ПАО).
3. АО «Банк ДОМ.РФ».
4. АО «АЛЬФА-БАНК».
5. ПАО «Промсвязьбанк».
6. Банк ГПБ (АО).
7. ПАО Банк «ФК Открытие».
8. ПАО РОСБАНК.
9. ПАО «Совкомбанк».
10. АКБ «Абсолют Банк» (ПАО).
11. ПАО «БАНК УРАЛСИБ».
12. ПАО «АК БАРС» БАНК.
13. АО «Россельхозбанк».
14. ПАО «МОСКОВСКИЙ КРЕДИТНЫЙ БАНК».
15. ПАО «Банк «Санкт-Петербург».
16. РНКБ Банк (ПАО).
17. ПАО АКБ «Металлинвестбанк».
18. АО «Райффайзенбанк».
19. АО «Банк БЖФ».
20. АО «АБ «РОССИЯ».
21. ПАО КБ «Центр-инвест».
22. КБ «Кубань Кредит» ООО.
23. ПАО «МТС-БАНК».
24. АО «БАНК ОРЕНБУРГ».
25. ПАО КБ «УБРИР».
26. АО БАНК «СНГБ».
27. «АЗИАТСКО-ТИХООКЕАНСКИЙ БАНК» (АО).
28. АО «БАНК СГБ».

29. БАНК «ЛЕВОБЕРЕЖНЫЙ» (ПАО).
30. ПАО Банк ЗЕНИТ.
31. Банк «ВБРР» (АО).
32. АО «Дальневосточный банк».
33. АО «Почта Банк».
34. АО «БМ-Банк».
35. ПАО СКБ Приморья «Примсоцбанк».
36. АО АКБ «НОВИКОМБАНК».
37. ТКБ БАНК ПАО.
38. АО «ДОМ.РФ».
39. АО КБ «Урал ФД».
40. Банк «КУБ» (АО).
41. АО ЮниКредит Банк.
42. АКБ «Энергобанк» (АО).
43. АО «Тинькофф Банк».
44. АО «БАНК АКЦЕПТ».
45. ООО КБ «РостФинанс».
46. ИНВЕСТТОРГБАНК (АО).
47. ПАО АКБ «Приморье».
48. АО «Генбанк».
49. АО КБ «ХЛЫНОВ».
50. АО Ингосстрах Банк.
51. АО «Банк Финсервис».
52. ПАО «НИКО-БАНК».
53. АО ЭНЕРГОТРАНСБАНК.
54. Банк «Снежинский» АО.
55. АО «Тимер Банк».
56. АО «КОШЕЛЕВ-БАНК».
57. ПАО Банк «Кузнецкий».
58. АКБ «Ланта-Банк» (АО).
59. ПАО «ЧЕЛИНДБАНК».
60. ООО «ХАКАССКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ БАНК».
61. ООО Банк «Аверс».
62. Прио-Внешторгбанк (ПАО).
63. ООО «Экспобанк».
64. АО «Банк БЖФ».
65. АО «Тимер Банк».
66. АО «КС БАНК» (лицензия отозвана приказом Банка России от 06.08.2021 № ОД-1649).

67. АО «СМП Банк» (АО «СМП Банк» прекратило свою деятельность в результате реорганизации путем присоединения к ПАО «Промсвязьбанк»)

68. ПАО «МИНБанк» (прекратило свою деятельность в результате присоединения к ПАО «Промсвязьбанк»)

69. ПАО «Запсибкомбанк» (ПАО «Запсибкомбанк», которому ранее был установлен лимит средств в размере 540,5 млн рублей, прекратило свою деятельность в результате реорганизации путем присоединения к АО «БМ-Банк»)

70. Банк «Возрождение» (ПАО) (Банк «Возрождение» (ПАО), которому ранее был установлен лимит средств в размере 912,8 млн рублей, прекратил свою деятельность в результате реорганизации путем присоединения к АО «БМ-Банк»)

### **Какие документы необходимо предоставить для получения кредита по программе**

Перечень необходимых документов каждый банк устанавливает самостоятельно.

Примерный список документов может быть следующим:

- паспорт всех потенциальных заёмщиков;
- свидетельства о рождении детей;
- СНИЛС каждого члена семьи;
- свидетельство о браке или разводе;
- справка о доходах и удержанных суммах налога (ранее 2-НДФЛ – можно запросить у работодателя) на каждого будущего заёмщика.

### **Можно ли рефинансировать кредит, оформленный по «Семейной ипотеке»**

Да, если другой банк предложил вам более выгодные условия ипотеки (под более низкий процент), вы можете рефинансировать кредит, оформленный ранее по программе «Семейная ипотека».

### **Можно ли использовать материнский капитал в качестве первоначального взноса**

Да, можно. Программа позволяет оплатить первоначальный взнос за счет средств материнского капитала.

### **Сколько продлится программа**

Воспользоваться «Семейной ипотекой» можно до 31 декабря 2030 года включительно.

**Могут ли участники «Семейной ипотеки» получить от государства 450 тыс. рублей на погашение кредита**

Да, многодетные семьи, которые оформили кредит по программе «Семейная ипотека», могут получить выплату в размере до 450 тыс. рублей на его погашение.

При этом цели ипотечного кредита обязательно должны соответствовать условиям программы помощи многодетным семьям.

**Сколько раз можно воспользоваться «Семейной ипотекой»**

Семейную ипотеку можно оформить повторно, если предыдущий кредитный договор по программе оформлен до 23 декабря 2023 года.

Если же вы получили «Семейную ипотеку» после этой даты, воспользоваться данной мерой поддержки еще раз можно только при соблюдении нескольких условий:

- Предыдущий кредит, полученный после 23 декабря 2023 года, полностью погашен.
- В семье с момента получения кредита родился еще один ребенок.

**Можно ли воспользоваться «Семейной ипотекой», если уже брал ипотеку по другой программе**

С 23 декабря 2023 года действует правило одного льготного ипотечного кредита в одни руки. То есть гражданин не может воспользоваться ипотекой на льготных условиях, если, начиная с этой даты, уже оформлял кредит по программам «Льготной ипотеки», «Семейной ипотеки», «Сельской ипотеки», «ИТ-ипотеки», «Дальневосточной и Арктической ипотеки».

Исключение: гражданин может воспользоваться «Семейной ипотекой», если предыдущий кредит закрыт и родился ещё один ребёнок.

Материал подготовлен <https://спроси.дом.рф>



## УСЛОВИЯ ПРОГРАММЫ ЛЬГОТНОЙ ИПОТЕКИ ДЛЯ ИТ-СПЕЦИАЛИСТОВ

Программа ипотеки для сотрудников ИТ-компаний дает возможность получить льготный кредит по ставке до 6%. Оператор этой меры поддержки — ДОМ.РФ.

### Кто может оформить ипотеку

Стать участником программы может гражданин России в возрасте до 50 лет, трудоустроенный в компании, которая работает в сфере информационных технологий и аккредитована Минцифрой России. Также компания должна пользоваться налоговой льготой — применять пониженный тариф по страховым взносам.

Проверить, пользуется ли компания налоговыми льготами, можно на странице Госуслуг.

Для оформления ИТ-ипотеки сотрудники должны иметь среднемесячный доход в размере:

- от 150 тыс. рублей (до вычета НДФЛ) в Московской и Ленинградской областях и городах-миллионниках, за исключением Москвы и Санкт-Петербурга;
- от 90 тыс. рублей (до вычета НДФЛ) в остальных населённых пунктах.

Также участники программы должны иметь стаж работы в аккредитованной ИТ-компании не менее 3 месяцев.

### **Важно!**

Чтобы ставка сохранилась, заёмщик должен работать в аккредитованной ИТ-компании весь срок кредита. Допускается только перерыв до 6 месяцев для увольнения и трудоустройства в другую аккредитованную ИТ-компанию, которая применяет пониженный тариф по страховым взносам.

Требования к уровню заработной платы сотрудника ИТ-компании зависит от его места работы, которое указано в трудовом договоре. Это может быть как адрес головного офиса компании, так и адрес её филиала или структурного подразделения в другом городе или регионе.

### **Каковы основные условия кредитования**

Работники IT-сферы могут оформить ипотечный кредит по ставке до 6% годовых. Максимальная сумма кредита для всех регионов – 18 млн рублей. Минимальный первоначальный взнос – 20%.

На льготных условиях по ставке до 6% годовых можно получить максимум 9 млн рублей для всех регионов. Остальную сумму в пределах лимитов можно оформить по льготной ставке в рамках региональной программы или на рыночных условиях.

### **Где искать численность населения в моем городе**

Для определения условий программы важна численность населения на 1 января предыдущего года. То есть, если вы, например, оформляете ипотеку в 2024 году, то численность населения нужно смотреть на 1 января 2023 года.

### **Какое жилье можно купить в ипотеку**

Льготную ипотеку для IT-специалистов можно оформить для покупки следующих категорий недвижимости:

- квартиры в строящихся домах по договорам долевого участия (ДДУ);
- готовые квартиры от застройщиков по договору купли-продажи;
- строящиеся индивидуальные жилые дома в границах малоэтажных жилых комплексов от застройщика по ДДУ;
- готовые дома от застройщиков-первых собственников по договору купли-продажи;
- строительство индивидуального жилого дома по договору подряда с обязательным использованием счёта эскроу;
- покупка земельного участка с дальнейшим строительством индивидуального дома по договору подряда с обязательным использованием счёта эскроу.

### **Можно ли рефинансировать ипотеку по программе IT-ипотеки**

Нет, с помощью программы льготной ипотеки для сотрудников IT-компаний нельзя рефинансировать действующую ипотеку.

Однако, если вы оформили ипотечный кредит в рамках программы IT-ипотеки, то вы можете его рефинансировать в рамках региональной программы или на рыночных условиях.

**Могу ли я купить квартиру на вторичном рынке**

Нет, программа поддержки рассчитана на приобретение жилья на первичном рынке.

**Какие банки выдают ИТ-ипотеку**

На данный момент более 50 банков выдают льготные кредиты по программе «Льготная ипотека для ИТ-специалистов».

Полный список банков-участников программы размещён на портале [спроси.дом.рф](https://спроси.дом.рф).

**Какие документы необходимы для подачи заявки по кредиту в банк**

Как правило, при оформлении ипотеки банки требуют паспорт, СНИЛС, свидетельство о браке или разводе, справку о доходах и удержанных суммах налога (ранее 2-НДФЛ – можно запросить у работодателя).

При этом каждый банк может самостоятельно определять перечень необходимых для оформления ипотеки документов. Уточнить их список можно, обратившись непосредственно в банк.

**Могу ли я участвовать в программе, если у меня есть в собственности жильё**

Да, наличие другой недвижимости не является препятствием для участия в программе. Оформить ипотеку для ИТ-специалистов можно, если в собственности уже есть жильё.

**Могу ли я совместить ИТ-ипотеку с льготной ипотекой**

Если до 22 декабря 2023 года включительно вы воспользовались одной из федеральных ипотечных программ, таких как «Льготная ипотека», «Семейная ипотека» и «Сельская ипотека», вы ещё можете оформить ИТ-ипотеку, но только один раз.

А если вы оформляли льготный ипотечный кредит по одной из федеральных программ начиная с 23 декабря 2023 года, то льготную ИТ-ипотеку получить нельзя. Действует правило – одна ипотека с господдержкой в одни руки.

Также федеральные ипотечные программы нельзя комбинировать между собой. Однако по условиям ИТ-ипотеки можно получить кредит, превышающий 9 млн рублей, по ставке на рыночных условиях или в рамках региональной программы.

### **Можно ли получить ИТ-ипотеку повторно**

Нет, поучаствовать в программе льготной ипотеки для сотрудников ИТ-компаний можно только один раз. Поэтому, если вы уже были заёмщиком или поручителем по ИТ-ипотеке, получить ещё один кредит вы не сможете.

При оформлении второй ипотеки по программе банк может повысить ставку по второму кредиту. Новая ставка будет рассчитываться как ключевая ставка Банка России плюс 2%.

### **Можно ли использовать материнский капитал в качестве первоначального взноса**

Да, заёмщики могут использовать материнский капитал в качестве первоначального взноса по ипотеке. При этом стоит учитывать, что в этом случае детям обязательно нужно выделить долю в собственности на квартиру.

### **Если я уволюсь, ставка по ипотеке сохранится?**

Ставка сохранится, если в течение 6 месяцев после ухода с места работы вы устроитесь в ИТ-компанию, которая также входит в перечень аккредитованных. Если работу найти не получится, то новая ставка по ипотеке может быть увеличена:

- на размер ключевой ставки, увеличенный на 2,5–4,5%, если договор заключён до 22 декабря 2023 года (включительно);
- на размер ключевой ставки, увеличенный на 1,5–3,5%, если договор заключён с 22 декабря 2023 года;
- на размер ключевой ставки, увеличенной на 1,5–2%, если договор заключён с 1 августа 2024 года.

Например, заёмщик в январе 2023 года оформил ипотеку по ставке 5% и купил квартиру в многоквартирном доме. Через два года он уволился из ИТ-компании и не работал в течение семи месяцев. В этом случае ставка по ипотеке может вырасти с 5 до 10% (в этот период ключевая ставка составляла 7,5%).

### **Что будет со ставкой по ИТ-ипотеке, если компанию лишат аккредитации**

Ставка по ИТ-ипотеке может быть повышена, если ИТ-специалист во время действия льготного ипотечного кредита уволился из ИТ-компании, которая аккредитована Минцифры России, и не устроился в течение 6 месяцев в другую аккредитованную компанию, которая применяет пониженный страховой тариф.

Поэтому, если компания потеряет аккредитацию, заёмщику для сохранения ставки по ипотеке необходимо будет устроиться в другую ИТ-компанию, которая аккредитована Минцифры России и пользуется пониженным страховым тарифом.

### **Если кредитный договор заключён по 31 июля 2024 года**

По таким договорам работает исключение из правила, когда аккредитация ИТ-компании была аннулирована после оформления кредита. Ставка по ипотеке сохранится при соблюдении следующих условий:

- Кредит выдан в соответствии с условиями программы, т. е. на момент оформления организация была аккредитована Минцифры России;
- заёмщик предоставляет в банк подтверждение того, что он не увольнялся с работы в той же компании.

Таким образом, аннулирование аккредитации ИТ-компании никак не повлияет на условия кредитования для сотрудников, уже оформивших ИТ-ипотеку по 31 июля 2024 года. Однако другие работники такой организации уже не смогут воспользоваться программой.

### **Если ипотечный договор был оформлен начиная с 1 августа 2024 года**

По таким договорам при аннулировании аккредитации компании ставка по кредиту может быть повышена. В то же время, если компания вновь вернётся в список аккредитованных, то и ставка по ипотеке понизится до 6%.

### **Сколько продлится программа**

Подать заявку на оформление субсидированной ипотеки со ставкой до 6% для сотрудников ИТ-компаний можно до 31 декабря 2030 года включительно.

## **Популярные вопросы об ИТ-ипотеке**

### **Можно ли приобрести квартиру или дом по договору уступки прав требования по ДДУ**

Нет, по действующим условиям программы такой возможности не предусмотрено.

### **Изменяются ли условия кредита для граждан, оформивших ИТ-ипотеку по 31 июля 2024 года**

Нет, условия действующих кредитов не изменятся. По ипотеке, которая была оформлена по 31 июля 2024 года действуют условия,

на которых она была получена. В том числе ставка 5% годовых и возможность отработать в IT-компании только 5 лет.

А вот если вам только одобрили ипотеку на старых условиях и ипотечный договор ещё не был заключён, то заявка будет пересмотрена в соответствии с новыми условиями программы.

**Можно ли увольняться из IT-компании пока не выплатил ипотеку на льготных условиях**

Вы можете переходить из компании в компанию неограниченное количество раз. Главное — это чтобы новое место работы тоже была аккредитованная IT-компания. На увольнение и новое трудоустройство у заёмщика есть 6 месяцев.

И важно то, что нельзя менять место работы на компанию, которая зарегистрирована в Москве или Санкт-Петербурге. В этом случае ставка не сохранится.

**Можно ли работать в филиале московской или питерской компании в регионе и получить IT-ипотеку**

Да, можно.

**Можно ли погасить IT-ипотеку досрочно**

Да, можно.

**Можно ли приобрести жильё по договору уступки прав требования**

Нет, нельзя.

**Сохранятся ли условия льготной ипотеки, если у IT-специалиста снизится доход или он отправится в декрет**

По общему правилу, соблюдение условий льготной ипотеки об уровне заработной платы IT-специалиста проверяется на момент оформления кредита. При этом дальнейшая проверка и необходимость предоставления сведений может быть установлена кредитным договором.

Материал подготовлен <https://спроси.дом.рф>

## ПОМОЩЬ МНОГОДЕТНЫМ СЕМЬЯМ В ПОГАШЕНИИ ИПОТЕКИ

С 2019 года многодетные семьи получили право на помощь со стороны государства в выплате ипотеки. По условиям программы, государство выделяет до 450 тыс. рублей на погашение задолженности по ипотечному кредиту.

Узнать статус рассмотрения заявки можно с помощью специального сервиса ДОМ.РФ.

### **Кто может рассчитывать на получение 450 тыс. рублей на погашение ипотеки**

В 2024 году выплату 450 тыс. рублей на погашение ипотеки продлили. Теперь меру поддержки могут получить семьи, у которых третий или последующий ребенок родился с 1 января 2019 года по 31 декабря 2030 года, а кредитный договор заключен до 1 июля 2031 года.

Прием заявок на выплату по обновленной программе начнется со дня вступления изменений в постановление Правительства — с 8 августа 2024 года.

Выплату могут получить семьи, в которых с 1 января 2019 года по 31 декабря 2030 года появился третий или последующий ребенок. Возраст старших детей и наличие официальной регистрации брака не имеют значения. Важно, чтобы кредитный договор был заключен до 1 июля 2031 года.

Родители усыновлённых детей имеют такие же права на получение выплаты, если дата рождения третьего или последующего ребёнка с 1 января 2019 года по 31 декабря 2030 года.

В некоторых регионах может быть предусмотрена дополнительная поддержка многодетных семей. Например, в Приморском крае при рождении третьего или последующего ребенка с 1 января 2023 года по 31 декабря 2025 года возможно получить региональную выплату на погашение ипотечного кредита в размере до 550 тыс. рублей. Она начисляется в дополнение к федеральной выплате. Таким образом, совокупный размер поддержки может составить до 1 млн рублей.

### **Кому могут отказать в получении выплаты?**

Отказ могут получить родители, которые были лишены родительских прав или которым отменили усыновление. Одна семья не может получить выплату дважды по одному и тому же кредиту, даже если со времени получения господдержки прошло много времени или были рождены еще дети.

### **Можно получить выплату, если нет ипотечного кредита?**

Нет, выплату можно использовать только для оплаты основного долга или процентов по действующему ипотечному кредиту.

### **Остаток моего долга меньше 450 тыс. рублей. Могу я получить остальное наличными?**

Нет, обналичить средства нельзя. Исключительно безналичный расчет. Вся сумма перечисляется со счета АО ДОМ.РФ на счет банка, который выдал вам кредит. Если долг меньше 450 тыс. рублей, выплата будет равняться сумме долга (тоже по безналичному расчету).

### **Какие виды кредитов подходят для погашения задолженности?**

Выплату можно получить на погашение ипотечного кредита, выданного на следующие цели:

- Покупка жилья в строящемся доме или новостройке.
- Покупка готового жилья у физического лица на вторичном рынке, кроме жилых помещений, которые на дату приобретения были признаны непригодными для проживания.
- Приобретение или строительство частного дома.
- Покупка земельного участка для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), ведения личного подсобного хозяйства или для ведения садоводства (получить выплату можно после завершения строительства и регистрации дома).
- Покупка недостроенного объекта ИЖС.
- Приобретение жилья в рамках льготных региональных программ.
- Получение последней доли в праве общей собственности на помещение, если в результате заемщик становится собственником всего объекта.
- Рефинансированные кредиты, если они получены на вышеперечисленные цели.



При этом можно получить выплату на погашение ипотеки, даже если собственниками недвижимости являются не только заемщик или оба супруга, но и их дети. Например, если всем членам семьи были выделены доли при использовании материнского капитала.

Важно: если многодетная семья приобрела недвижимость, которая ранее была в ипотеке у другого гражданина и на которую уже использовалась выплата 450 тыс. рублей, то она сможет воспользоваться своим правом на выплату только через год после реализации предыдущей меры поддержки.

### **Какие виды кредитов не подходят под требования программы**

Выплату нельзя использовать для погашения потребительского кредита (например, покупку автомобиля, техники и т. п.) и приобретения коммерческой недвижимости.

### **Как оформить выплату многодетным**

Подать заявление на получение выплаты можно двумя способами:

1. Лично через банк, в котором оформлена ипотека.
2. Онлайн на портале Госуслуг.

Если заявление оформляется на Госуслугах, необходимые документы загружаются из личного кабинета либо нужно будет приложить их фото или сканы. Если обращаетесь к кредитору — понадобятся оригиналы:

- паспорт заявителя;
- свидетельства о рождении детей;
- паспорта на детей, которым исполнилось 14 лет;
- кредитный договор;
- договоры о рефинансировании — при наличии;
- документы, подтверждающие покупку или строительство недвижимости.

Могут понадобиться и другие документы. Например, когда кто-то из членов семьи менял фамилию, нужно подготовить бумаги, которые подтвердят этот факт: свидетельство о регистрации или расторжении брака, соответствующая справка или другие.

Далее АО «ДОМ.РФ» в течение нескольких дней проверит направленную информацию и документы. Если всё в порядке, денежные средства будут перечислены на счёт кредитора, а задолженность по кредиту автоматически уменьшится на размер выплаты.

## **Какие документы нужно предоставить в банк для получения 450 тыс. рублей**

Для получения выплаты потребуются следующие документы:

- заявление (форму можно получить в банке);
- паспорт заявителя и паспорта детей (если дети в возрасте 14 лет и более);
- документы, подтверждающие материнство или отцовство (например, свидетельство о рождении, свидетельство об усыновлении (удочерении), свидетельство об установлении отцовства (материнства), решение суда);
- кредитный договор, если документы направляются через портал Госуслуг;
- договор поручительства в случае обращения поручителя и заемщика;
- согласие заявителя и детей на обработку персональных данных (форму согласия можно получить в банке).

Если вы приобретаете недвижимость (или доли) дополнительно потребуются документы, подтверждающие покупку, например:

- договор купли-продажи недвижимости (или доли);
- договор участия в долевом строительстве;
- договор об уступке права по договору участия в долевом строительстве;
- документы, подтверждающие внесение паевых взносов члена жилищно-строительного кооператива или члена жилищного накопительного кооператива.

Если же вы использовали ипотеку для индивидуального строительства могут потребоваться:

- договор подряда на строительство индивидуального жилья;
- документы, подтверждающие завершение строительства жилого дома, регистрацию права собственности на указанное жилое помещение и передачу жилого дома в залог кредитору.

Документы могут быть поданы в подлинниках или в виде копий.

При необходимости банк может запросить дополнительные документы.

## **Банк принял мои документы. Когда я получу выплату**

Срок получения выплаты с момента подачи заявления в банк в среднем составляет около 7 дней. В некоторых случаях срок может увеличиться до 14 рабочих дней из-за рассмотрения документов банком.

Если вы не знаете номер заявления, его можно уточнить непосредственно в банке.

**Можно ли получить выплату на погашение ипотеки, которая частично использована на оплату ремонта или договора страхования**

Да, выплату можно получить даже в тех случаях, когда часть ипотеки направлена на оплату ремонта (неотделимых улучшений) или страхования недвижимости. При этом важно, чтобы данные условия были отражены в ипотечном договоре между банком и заемщиком.

**Можно ли получить 450 тыс. рублей на погашение валютной ипотеки**

Да, можно. Все расчеты при погашении кредита производятся в российских рублях по курсу валюты, установленному Банком России на день осуществления расчета.

**Каков порядок погашения задолженности. Можно ли этими деньгами погасить просроченную задолженность**

В первую очередь за счет выплаты должна быть погашена задолженность по основному долгу. Но, если задолженность меньше 450 тыс. рублей, оставшиеся после погашения основного долга средства можно использовать для оплаты процентов за пользование кредитом.

В рамках программы возможно также погашение просроченной задолженности по основному долгу и процентам.

**Как правильно оформить частичное досрочное погашение за счет выплаты. С сокращением срока или сокращением платежа**

Возможны оба варианта. По договоренности с банком можно снизить ежемесячный платеж по кредиту или уменьшить срок кредита.

**Я получил выплату и погасил ипотеку. Сможет ли супруга получить такую выплату, если мы решим поменять жилье и взять новый кредит**

Повторно участие в программе возможно при условии оформления нового ипотечного кредита и рождении еще одного ребенка (например, 4-го). Кроме того, заемщиком по новой ипотеке должен быть супруг, который ранее не подавал заявление на выплату.

При этом стоит учитывать, что один и тот же человек не сможет получить выплату повторно.

**Банк говорит, что цель моего кредита не соответствует требованиям и отказывается передавать документы в ДОМ.РФ, могу я подать документы напрямую**

Документы и заявление на выплату вы можете подать двумя способами через портал Госуслуг или банк. Если вы выбрали второй вариант и вам было отказано, стоит узнать причину у вашего кредитора. Если отказ не обоснован, можно подать документы повторно уже через Госуслуги.

С информацией об отказе от банка можно также обратиться на горячую линию ДОМ.РФ по номеру 8(800)755-55-55 с целью подтверждения правомерности действий банка.

## **Использование материнского капитала на покупку жилья**

### **Что такое материнский капитал и кто может его получить**

Материнский (семейный) капитал – это форма государственной поддержки семей, в которых с 2007 года появились дети.

Материнский капитал могут получить:

- женщины, родившие или усыновившие второго или последующего ребенка после 1 января 2007 года;
- мужчины, являющиеся единственными усыновителями второго или последующего ребенка (если решение суда вступило в силу после 1 января 2007 года);
- женщины, которые родили или усыновили первого ребенка после 1 января 2020 года;
- мужчины, являющиеся единственными усыновителями первого ребенка (если решение суда вступило в силу после 1 января 2020 года).

### **Какой размер материнского капитала установлен государством**

Семьи, в которых первый ребенок появился после 1 января 2020 года, имеют право на получение материнского капитала в размере 630,4 тыс. рублей. При рождении второго или последующего ребенка (также после 1 января 2020 года) выплата составляет 833 тыс. рублей.

Если второй ребенок родился до 31 декабря 2019 года, сумма выплаты составит 630,4 тыс. рублей.

### **Как получить материнский капитал**

Первым шагом к господдержке является получение государственного сертификата на материнский капитал. В дальнейшем сертификат можно будет использовать для того, чтобы оплатить образование ребенка или использовать для улучшения жилищных условий.

С 15 апреля 2020 года сертификат оформляется автоматически при рождении ребенка и направляется в личный кабинет на сайте Социального фонда России или портале Госуслуг.

### **Что делать если сертификат на материнский капитал не был оформлен автоматически**

В этом случае нужно подать заявление на получение сертификата на материнский капитал в электронном виде через портал Госуслуг или лично в отделение Социального фонда России или многофункциональный центр государственных услуг.

Если вы приняли решение подать документы лично, бланк заявления на получение материнского капитала можно скачать на сайте Социального фонда России.

### **Как использовать материнский капитал для улучшения жилищных условий**

Материнский капитал можно использовать для:

- приобретения жилья;
- строительства или реконструкции частного дома;
- оплаты первоначального взноса, оплаты долга или процентов по ипотеке;
- покупки жилья по договору участия в долевом строительстве;
- оплаты вступительного взноса в качестве участника жилищных, жилищно-строительных, жилищных накопительных кооперативов.

### **Можно ли использовать материнский капитал для оплаты ремонта или потребительского кредита**

Нет, материнский капитал нельзя использовать для оплаты ремонта или потребительского кредита.

### **Какую квартиру можно купить с использованием материнского капитала**

Прежде всего квартира должна находиться на территории России и быть пригодной для проживания. Нельзя выбрать жилье в доме, предназначенном под снос или признанном аварийным.

По итогам покупки недвижимости все члены семьи, в том числе все дети, должны быть наделены долями в собственности на квартиру.

### **Можно ли получить материнский капитал наличными**

Нет, получить средства материнского капитала наличными нельзя. Все средства перечисляются безналичным путем.

### **Сертификат оформлен. Как использовать его для покупки квартиры за пять шагов**

Чтобы использовать сертификат для покупки квартиры, нужно сделать несколько шагов:

1. Убедиться, что квартира соответствует всем условиям, и проверить надежность застройщика на сайте [nashdom.ru](http://nashdom.ru).
2. Заключить договор о покупке квартиры. В договоре обязательно нужно оговорить условие, что квартира покупается с использованием материнского капитала. В договор также вписываются банковские реквизиты получателя (на этот счет впоследствии будут переведены деньги).
3. Зарегистрировать сделку в Росреестре. Это можно сделать онлайн на сайте Росреестра, лично через МФЦ.
4. Подать заявление о распоряжении средствами материнского капитала в Социальный фонд России через портал Госуслуг, через МФЦ или территориальное отделение СФР. Кроме того, с 2020 года можно подать заявление через банк, в котором оформлена ипотека, если этот банк заключил договор с Социальным фондом.
5. Дождаться перечисления средств на счет, указанный в договоре купли-продажи.

### **Какие документы нужно подать в Социальный фонд России, чтобы использовать средства маткапитала для покупки квартиры**

В территориальное отделение Социального фонда России или многофункциональный центр государственных услуг необходимо представить следующие документы:

- заявление о распоряжении материнским капиталом;
- паспорт владельца государственного сертификата на материнский капитал;
- паспорт супруга владельца сертификата с регистрацией по месту жительства либо пребывания;

- сведения из договора купли-продажи;
- сведения о зарегистрированном объекте недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости.

Заявление о распоряжении средствами материнского капитала можно также направить в электронной форме через портал Госуслуг. В этом случае предоставление вышеуказанных документов не требуется.

### **Сколько времени Социальный фонд рассматривает заявление о распоряжении материнским капиталом**

Заявление рассматривается в течение 10 дней, после чего вы получаете уведомление в электронном виде или при очном визите.

В отдельных случаях эти сроки могут продлеваться соответственно до 15 и 20 рабочих дней, если возникнет необходимость запросить информацию в других ведомствах.

### **А если я покупаю жилье на этапе строительства**

Если семья принимает участие в долевом строительстве, к вышеперечисленным документам дополнительно потребуется копия договора участия в долевом строительстве или сведения из него.

### **Можно ли погасить ипотечный кредит (заем) при помощи материнского капитала**

Да, можно. Для этого вместе с документами, перечисленные выше, в Социальный фонд нужно предоставить сведения из кредитного договора или копию ипотечного договора.

### **Какие документы потребуются, если семья вступает в жилищный кооператив**

Семья также может с помощью средств материнского капитала оплатить вступительный взнос при вступлении в жилищный кооператив (некоммерческая организация, обеспечивающая своих членов жильем. Дом, в котором они впоследствии получают квартиры, строится на их собственные взносы).

В этом случае нужно дополнить список следующими документами:

- выписка из реестра членов кооператива или решение о приеме в члены жилищного, жилищно-строительного кооператива;
- справка о внесенной сумме паевого взноса за жилое помещение и об оставшейся неуплаченной сумме паевого взноса;
- копия устава кооператива.

*Материал подготовлен <https://спроси.дом.рф>*

# **ИЗДАТЕЛЬСТВО ПРОДОЛЖАЕТ ПОДПИСКУ НА ВТОРОЕ ПОЛУГОДИЕ 2024 года**

**Подписаться на издания можно с любого месяца**

## **Журнал «КЛУБ»**

Выходит раз в месяц

Индекс в каталоге «Почта России» – ПР739

## **Журнал «СЦЕНАРИИ И РЕПЕРТУАР»**

Выходит 2 раза в месяц

Индекс в каталоге «Почта России» – ПР608

## **Журнал «БИБЛИОТЕКАРЬ: ЮРИДИЧЕСКИЙ КОНСУЛЬТАНТ»**

Выходит раз в месяц

Индекс в каталоге «Почта России» – ПР744

## **Журнал «ОТКРЫТЫЙ УРОК: МЕТОДИКИ, СЦЕНАРИИ И ПРИМЕРЫ»**

Выходит раз в месяц

Индекс в каталоге «Почта России» – ПР734

## **Журнал «ПОЕМ, ТАНЦУЕМ И РИСУЕМ»**

Выходит раз в месяц

Индекс в каталоге «Почта России» – ПР730

## **Журнал «ТВОРЧЕСТВО НАРОДОВ МИРА»**

Выходит раз в месяц

Индекс в каталоге «Почта России» – ПР737

## **Журнал «ОХРАНА ТРУДА И ПРАВО»**

Выходит раз в месяц

Индекс в каталоге «Почта России» – ПР742

## **Журнал «ФУТБОЛ: ТРИБУНА ТРЕНЕРА»**

Выходит раз в 2 месяца

Индекс в каталоге «Урал-Пресс» – ИР1384

## **Журнал «БИБЛИОТЕЧКА ПРОФСОЮЗНОГО АКТИВА И ПРЕДПРИНИМАТЕЛЕЙ»**

Выходит 2 раза в месяц

Индекс в каталоге «Почта России» – ПП420

**Оформить подписку можно по каталогу «Почта России» и в подписных агентствах: «Урал-Пресс», «Прессинформ», «Сервиспресс», «Руспресса», «Коммуникационное агентство Кризисив Сервис Бэнд».**

**Контактный телефон редакции**

**8 (916) 958-38-90**



# ОФОРМЛЯЙТЕ ПОДПИСКУ НЕ ВЫХОДЯ ИЗ ДОМА



на сайте  
**podpiska.pochta.ru**



в мобильном приложении  
Почты России



через почтальона

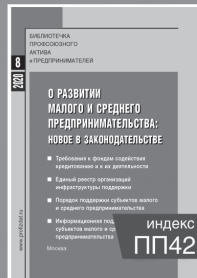
Доставка  
На адрес получателя на дом до почтового ящика

Адрес

ФИО получателя

Месяцы подписки

|               |     |     |     |               |     |     |     |                   |     |     |     |     |
|---------------|-----|-----|-----|---------------|-----|-----|-----|-------------------|-----|-----|-----|-----|
| 2020          | Янв | Фев | Мар | Апр           | Май | Июн | Июл | Авг               | Сен | Окт | Ноя | Дек |
| 1 полугодие   |     |     |     | 2 полугодие   |     |     |     |                   |     |     |     |     |
| 1 мес. 2020   |     |     |     | 1 мес. 2020   |     |     |     | вс полугодие 2020 |     |     |     |     |
| 1-е полугодие |     |     |     | 2-е полугодие |     |     |     | 2-е полугодие     |     |     |     |     |
| *** ** Р      |     |     |     | *** ** Р      |     |     |     | *** ** Р          |     |     |     |     |



Мы заботимся о Вашей безопасности! Ваше здоровье – главный приоритет

## Инструкция по оформлению подписки на печатную прессу через сайт **PODPISKA.POCHTA.RU**

- Выберите журнал и газету из 5 000 изданий:
  - по индексу;
  - по теме и профессиональным интересам;
  - по алфавиту;
  - по части названия;
  - из списка самых популярных;
  - по полу и возрасту (детям, женщинам, опытным читателям, мужчинам).
- Выберите способ доставки.
- Введите данные получателя: адрес доставки, Ф.И.О.
- Выберите период подписки.
- Пройдите простую процедуру регистрации или авторизуйтесь на сайте.
- Оплатите заказ.

## Инструкция по оформлению подписки онлайн через **МОБИЛЬНОЕ ПРИЛОЖЕНИЕ ПОЧТЫ РОССИИ**

- Зайдите в мобильное приложение Почты России.
- В правом нижнем углу выберите раздел «Ещё».
- Нажмите на строчку «Подписка на журналы и газеты».
- Выберите журнал и газету из 5 000 изданий:
  - по индексу;
  - по теме и профессиональным интересам;
  - по алфавиту;
  - по части названия;
  - из списка самых популярных;
  - по полу и возрасту (детям, женщинам, опытным читателям, мужчинам).
- Выберите способ доставки.
- Введите данные получателя: адрес доставки, Ф.И.О.
- Выберите период подписки.
- Пройдите простую процедуру регистрации или авторизуйтесь на сайте.
- Оплатите заказ.