



ПОСТАНОВЛЕНИЕ
ПРЕЗИДИУМА ВЕРХОВНОГО СОВЕТА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О проекте закона Российской Федерации
"Об ипотеке (залоге недвижимости)"

Президиум Верховного Совета Российской Федерации
п о с т а н о в л я е т:

1. Направить проект закона Российской Федерации "Об ипотеке (залоге недвижимости)" Президенту Российской Федерации, Совету Министров - Правительству Российской Федерации, субъектам Российской Федерации, в постоянные комиссии палат и комитеты Верховного Совета Российской Федерации, в Высший экономический совет при Президиуме Верховного Совета Российской Федерации, в Контрольно-бюджетный комитет при Верховном Совете Российской Федерации для подготовки заключений по указанному проекту закона, а также в Юридический и Редакционно-издательский отделы Верховного Совета Российской Федерации.

Указанные заключения представить в Комиссию Совета Республики Верховного Совета Российской Федерации по бюджету, планам, налогам и ценам в месячный срок.

2. Комиссии Совета Республики Верховного Совета Российской Федерации по бюджету, планам, налогам и ценам доработать указанный проект закона с учетом поступивших заключений и внести его на рассмотрение Верховного Совета Российской Федерации до 30 апреля 1993 года.

Председатель Верховного Совета
Российской Федерации

Р.И.ХАСБУЛАТОВ

Москва, Дом Советов России
20 марта 1993 года
№ 4636-1

Проект

Вносится Комиссией СР ВС РФ по
бюджету, планам, налогам и ценам
15 февраля 1993 г.

ЗАКОН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОБ ИПОТЕКЕ
(залоге недвижимости)

РАЗДЕЛ I
ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья I. Законодательство об ипотеке (залоге недвижимости)

- I. Настоящим Законом регулируются отношения по залoгу недвижимости имущества (ипотеке), в том числе, по залoгу:
 - земельных участков,
 - строений, сооружений и иных прочно связанных с землей объектов, перемещение которых невозможно без несоразмерного ущерба их назначению,
 - земельных участков вместе с названными объектами.
2. Положения Закона Российской Федерации о залoге применяются к ипотеке в случаях, когда настоящим Законом не установлены другие правила.
3. К связанным с ипотекой отношениям, не урегулированным законодательными актами, указанными в пунктах I и 2 настоящей статьи, применяются общие правила гражданского законодательства.

Статья 2. Основания возникновения ипотеки

1. Ипотека возникает в силу договора или закона.
2. Ипотека может быть установлена в обеспечение любого денежного обязательства, в том числе основанного на займе, купле-продаже, найме, подряде, ином договоре, причинении вреда.
3. Ипотека может быть установлена для обеспечения как собственного обязательства залогодателя так и обязательства третьего лица.

Статья 3. Требования залогодержателя, обеспечиваемые ипотекой

1. Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю суммы долга по основному обязательству, для исполнения которого ипотека установлена, а также предусмотренных договором или законодательными актами процентов или иного вознаграждения за пользование этой суммой.
2. Если договором ипотеки не предусмотрено иное, она обеспечивает уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему в возмещение:
 - 1) убытков или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения основного обязательства;

2) расходов по содержанию и охране предмета ипотеки (пункт 5 статьи 31);

3) судебных и иных расходов, вызванных обращением взыскания на предмет ипотеки;

4) расходов по реализации предмета ипотеки.

3. Договором ипотеки может быть предусмотрено обеспечение возмещения за счет стоимости предмета ипотеки сумм, уплаченных залогодержателем в погашение связанной с этим предметом задолженности залогодателя, в том числе, задолженности по связанным с этим предметом налогам и коммунальным платежам.

Статья 4. Предметы и виды ипотеки

1. Ипотека допускается в отношении любого имущества, которое залогодатель вправе отчуждать. Если на отчуждение имущества залогодателем требуется разрешение другого лица или органа управления, то эти правила распространяются и на ипотеку.

2. По основному назначению предметов ипотеки различаются:

- ипотека земельных участков;

- ипотека предприятий, зданий, строений, нежилых помещений, сооружений и иных объектов предпринимательской деятельности (далее - ипотека предприятий, зданий и сооружений);

- ипотека жилых домов, квартир, комнат, дач, садовых домов, гаражей и других строений (далее - ипотека жилых домов и квартир).

3. К залогам права аренды недвижимости соответственно применяются правила, регулирующие ипотеку того имущества, которое сдано в аренду.

4. Имущество, находящееся в общей совместной собственности, может быть предметом ипотеки по договору с согласия всех собственников.

5. Если иное не установлено законом или договором, предметом ипотеки является недвижимость вместе с принадлежностями как единое целое.

6. Имущество, которое нельзя разделить без ущерба для его основного назначения (неделимое имущество), не может быть передано в ипотеку по частям.

Статья 5. Права залогодателя по владению, пользованию и распоряжению предметом ипотеки

1. Имущество, являющееся предметом ипотеки, остается во владении и пользовании залогодателя, если иное не предусмотрено договором ипотеки. Залогодатель вправе использовать это имущество по назначению, извлекать из него доход.

При передаче имущества, являющегося предметом ипотеки, на время безвозмездно в пользование третьему лицу это имущество считается находящимся у залогодателя.

На передачу имущества третьему лицу по договорам имущественного найма или аренды, необходимо согласие залогодержателя, если иное не предусмотрено настоящим Законом или договором ипотеки.

2. Распоряжение предметом ипотеки залогодателем возможно с согласия залогодержателя. Это положение не распространяется на завещание.

Получаемыми от использования предмета ипотеки продукцией и плодами, товарами в обороте залогодатель вправе распоряжаться самостоятельно, если иное не установлено договором ипотеки.

Статья 6. Обеспечение сохранности предмета ипотеки

1. Залогодатель обязан принимать меры, необходимые для сохранности предмета ипотеки.

Залогодатель обязан страховать предмет ипотеки за свой счет в полной стоимости от утраты и повреждения, а в случаях, предусмотренных договором, - также от других рисков.

Залогодатель обязан немедленно уведомлять залогодержателя об угрозе сохранности предмета ипотеки и принимать меры для защиты его от посягательств со стороны третьих лиц.

2. Залогодатель как собственник несет риск случайной гибели или повреждения предмета ипотеки.

3. Залогодержатель вправе:

1) проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания предмета ипотеки;

2) требовать от залогодателя принятия мер, необходимых для сохранности предмета ипотеки;

3) требовать от любого лица прекращения посягательства на предмет ипотеки, угрожающего его утратой, повреждением или иным ухудшением его состояния;

4) истребовать предмет ипотеки из чужого незаконного владения в соответствии со статьями 151 и 152 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4. Если предмет ипотеки утрачен либо снижение его стоимости, несоразмерное основному обязательству произошло не по вине залогодержателя, залогодатель обязан восстановить предмет ипотеки, либо по соглашению с залогодержателем заменить его другим имуществом.

5. При нарушении залогодателем обязанностей, предусмотренных пунктами 3 (подпункты 1 и 2) и 4 настоящей статьи залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства.

6. Залогодержатель имеет право преимущественного удовлетворения своего требования по основному обязательству из страхового вознаграждения независимо от того, кто является выгодоприобретателем по договору страхования.

Статья 7. Последующий залог предмета ипотеки

1. Последующий залог предмета ипотеки возможен, если это не запрещено предшествующим договором.

2. Залогодатель должен поставить в известность последующих залогодержателей о всех ипотеках данного имущества и о размерах обеспеченных ими требований. Залогодатель отвечает за убытки, причиненные невыполнением этой обязанности.

3. Последующая ипотека совершается с соблюдением правил настоящего Закона о заключении договора ипотеки и о регистрации ипотеки.

4. При осуществлении залогодержателем прав на удовлетворение требования по основному долгу за счет предмета ипотеки требования

предшествующих залогодержателей имеют преимущество перед требованиями последующих залогодержателей.

5. При прекращении предшествующей ипотеки без удовлетворения требований залогодержателя за счет стоимости предмета ипотеки залогодержатель по последующему договору ипотеки занимает в отношении очередности удовлетворения его требований место залогодержателя по предшествующему договору, если:

- условие об этом содержится в последующем договоре ипотеки, либо

- залогодатель не воспользовался своим правом заключить новый договор ипотеки вместо прекратившегося.

Статья 8. Права залогодержателя в отношении предмета ипотеки

Банк, осуществляющий в соответствии с имеющейся у него лицензией ипотечные операции с недвижимостью, вправе использовать имущество, заложенное у него по договорам ипотеки, в качестве совокупного обеспечения выпускаемых им ипотечных облигаций или других заемных обязательств.

Статья 9. Прекращение ипотеки

Кроме общих оснований прекращения обязательств (статьи 228-236 Гражданского кодекса Российской Федерации), ипотека также прекращается:

- исполнением обязательства, обеспеченного ипотекой (статья 3);
- гибелью предмета ипотеки;
- в случаях, предусмотренных статьей 28 и пунктом 5 статьи 35 настоящего Закона.

РАЗДЕЛ 2 ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА ИПОТЕКИ

Статья 10. Закладная

1. Договор ипотеки совершается в форме закладной.

Закладная удостоверяет преимущественное право залогодержателя на удовлетворение его денежного требования к залогодателю или третьему лицу за счет недвижимого имущества, предоставленного залогодателем по договору ипотеки в обеспечение этого требования.

2. Закладная является ценной бумагой и может быть передана другому лицу в порядке, предусмотренном статьей 29 настоящего Закона.

Статья 11. Форма закладной

1. Закладная составляется сторонами договора ипотеки в одной из форм, предусмотренных приложениями к настоящему Закону.

По соглашению сторон в закладную могут быть включены дополнительные, особые и т.п. условия ипотеки, не предусмотренные указанными формами закладной.

Закладная подписывается залогодателем и залогодержателем.

2. Закладная должна быть нотариально удостоверена. Ипотека должна быть зарегистрирована в порядке, предусмотренном статьями 15, 16 и 18 настоящего Закона.

Несоблюдение правил о нотариальном удостоверении закладной и государственной регистрации ипотеки влечет недействительность договора ипотеки.

3. Договор ипотеки вступает в силу с момента её регистрации.

Статья 12. Содержание закладной

1. Закладная должна содержать:

- 1) слово "закладная", включенное в название документа;
- 2) наименование залогодателя и указание места его жительства либо, если залогодатель юридическое лицо, его местонахождения;
- 3) наименование залогодержателя и указание места его жительства либо, если залогодержатель юридическое лицо, его местонахождения;
- 4) наименование предмета ипотеки в соответствии с пунктом 2 статьи 4 настоящего Закона;
- 5) указание на то, обременен или не обременен предмет ипотеки по другим договорам, действующим на момент регистрации данной закладной;
- 6) достаточное для идентификации описание недвижимого имущества, на которое выдана закладная, с указанием места, где

это имущество находится, путем определения его географического местоположения и наименования адреса;

7) наименование права, на котором имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю (право собственности, полного хозяйственного ведения, пожизненного наследуемого владения);

8) указание основания (титула), в силу которого у залогодателя возникло право, названное в подпункте 7 настоящего пункта (договор купли-продажи, дарения или иной договор, наследование или иное правопреемство и т.п.);

9) оценку в деньгах имущества, на которое выдана закладная;

10) указание вида и суммы обязательства, обеспеченного по закладной, и размера процентов, подлежащих уплате по этому обязательству, либо ссылке на содержащиеся в приложении к закладной условия, позволяющие определить эту сумму и проценты;

11) указание срока (сроков) уплаты суммы, названной в подпункте 10 настоящего пункта;

12) подписи залогодателя и залогодержателя;

13) наименование органа, зарегистрировавшего ипотеку, с указанием номера, под которым она зарегистрирована, даты и места регистрации (пункт 2 статьи 18).

Документ, в котором отсутствуют какие-либо из перечисленных данных, не является ценной бумагой и не считается закладной в отношениях залогодателя и залогодержателя с третьими лицами. Это обстоятельство само по себе не наносит ущерба закладной как договору залогодателя с залогодержателем.

2. К закладной могут быть приложены документы, необходимые для осуществления прав залогодержателя по договору ипотеки.

Если документы, прилагаемые к закладной, не названы в ней с такой степенью точности, которая достаточна для их идентификации, и в закладной не сказано, что они являются ее неотъемлемой частью, такие документы не обязательны для последующих приобретателей закладной.

Статья 13. Оригинал и копии закладной

1. Закладная составляется в одном экземпляре, который после регистрации ипотеки вручается залогодержателю.

2. Залогодатель вправе при исполнении обеспеченного ипотекой обязательства потребовать передачи ему оригинала закладной, а если обязательство исполняется по частям - отметки на закладной об исполнении соответствующей части обязательства.

Нахождение оригинала закладной у залогодержателя либо отсутствие на ней отметки о частичном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства свидетельствует, если не доказано иное, о том, что это обязательство или, соответственно, его часть не исполнены.

Нахождение оригинала закладной у залогодателя свидетельствует, если не доказано иное, о том, что обеспеченное ипотекой обязательство исполнено.

3. По желанию сторон договора ипотеки нотариальный орган, удостоверяющий этот договор, может выдать им необходимое число копий закладной с отметкой на каждой из них "копия".

Статья 14. Восстановление утраченной закладной

Восстановление прав по утраченной закладной производится судом, в порядке искового производства, если по требованию заинтересованных лиц будут установлены все индоссаменты, сделанные на утраченной закладной.

На основании решения суда орган, зарегистрировавший соответствующую ипотеку, выдает дубликат закладной с отметкой на нем "дубликат оригинала".

РАЗДЕЛ 3
РЕГИСТРАЦИЯ ИПОТЕКИ И ПРАВ
НА ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ

Статья 15. Органы, регистрирующие ипотеку

1. Ипотека подлежит регистрации комитетом по земельным ресурсам и землеустройству района (города, района в городе), на территории которого находится недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки.

2. Регистрация ипотеки осуществляется путем внесения регистрационной записи в книгу регистрации недвижимости (земельно-кадастровую книгу). О регистрации на закладной, делается удостоверяющая отметка в соответствии с пунктом 2 статьи 18 настоящего Закона.

3. Ипотека имущества, находящегося более, чем в одном районе (городе, районе в городе), может быть зарегистрирована по месту нахождения любой части этого имущества. На основании уведомления органа, зарегистрировавшего ипотеку, в книгах регистрации недвижимости (земельно-кадастровых книгах) по месту нахождения других частей этого имущества делаются отметки о месте регистрации ипотеки.

4. Форма земельно-кадастровых книг, порядок их ведения и правила регистрации в них ипотеки устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 16. Порядок регистрации ипотеки

1. Регистрация ипотеки осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя.

2. Для регистрации ипотеки должны быть представлены:

- закладная;
- документы, названные в закладной в качестве приложений к ней;
- доказательства уплаты государственной пошлины за регистрацию.

3. Ипотека должна быть зарегистрирована в течение пятнадцати дней со дня поступления в комитет по земельным ресурсам и землеустройству документов, необходимых для ее регистрации.

Статья 17. Отказ в регистрации ипотеки

1. В регистрации ипотеки может быть отказано по следующим основаниям:

- при непредставлении комитету по земельным ресурсам и землеустройству какого-либо из документов, указанных в пункте 2 статьи 16 настоящего Закона:

- при несоответствии закладной или приложенных к ней документов законодательству;

- при несоответствии закладной или приложенных к ней документов данным, имеющимся в книге регистрации недвижимости (земельно-кадастровой книге), за исключением данных об оценке имущества.

2. Мотивированный отказ в регистрации ипотеки должен быть направлен заявителям в течение срока, установленного для ее регистрации (пункт 3 статьи 16).

Статья 18. Регистрационная запись и удостоверение регистрации ипотеки

1. Регистрационная запись об ипотеке в книге регистрации недвижимости (земельно-кадастровой книге) должна содержать данные, указанные в подпунктах 3-6, 10 и 11 пункта 1 статьи 12 настоящего Закона, и сведения о приложениях к закладной (пункт 2 статьи 12). Эти данные вносятся в регистрационную запись на основании закладной.

2. Регистрация ипотеки удостоверяется на закладной путем указания полного наименования органа, зарегистрировавшего ипотеку, даты и места регистрации и номера, под которым она зарегистрирована в книге регистрации недвижимости (земельно-кадастровой книге). Эти данные заверяются подписью должностного лица, и печатью органа, осуществившего регистрацию.

Статья 19. Исправления, изменения и дополнения регистрационной записи

1. Исправление ошибок в регистрационной записи допускается с согласия залогодателя и залогодержателя.

2. При возражении залогодателя или залогодержателя против исправления ошибки другая сторона или орган, регистрирующий ипотеку, вправе внести в книгу регистрации недвижимости (земельно-кадастровую книгу) протест по поводу ошибки в регистрационной записи и обратиться с жалобой в суд.

С момента внесения протеста третьи лица вправе не считать соответствующие данные регистрационной записи достоверными. По истечении шести месяцев протест не считается сделанным, если до истечения этого срока не вступило в силу решение суда об исправлении ошибки.

3. Изменения и дополнения регистрационной записи могут быть внесены в книгу регистрации недвижимости (земельно-кадастровую книгу) на основании соглашения залогодателя с залогодержателем об изменении или дополнении условий договора ипотеки. Такое соглашение должно быть совершено в письменной форме и нотариально удостоверенно.

Статья 20. Пошлина за регистрацию ипотеки

1. За регистрацию ипотеки, внесение в регистрационную запись изменений и дополнений, за выдачу и регистрацию дубликата ипотеки взимается государственная пошлина в размере и порядке, определяемых Законом Российской Федерации о государственной пошлине.

2. Расходы по уплате государственной пошлины за регистрацию ипотеки и внесение изменений и дополнений в регистрационную запись возлагаются на залогодателя, если соглашением между ним и залогодержателем не установлено иное.

Расходы по уплате государственной пошлины за выдачу и регистрацию дубликата закладной возлагаются на того, кто обратился с заявлением о выдаче дубликата.

Статья 21. Погашение регистрации ипотеки

1. Регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления залогодателя или залогодержателя при условии представления оригинала закладной.

2. Регистрационная запись об ипотеке погашается по истечении года, а при ипотеке земельного участка - по истечении двух лет со дня окончания срока исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, если в течение этого года или, соответственно, двух лет залогодержатель не заявит органу, зарегистрировавшему

ипотеку, о необходимости продления ее действия, представив при этом оригинал закладной.

Орган, зарегистрировавший ипотеку, уведомляет залогодателя о заявлении, указанном в части первой настоящего пункта, и назначает ему срок для представления доказательств исполнения обеспеченного ипотекой обязательства. При непредставлении таких доказательств действие регистрационной записи продлевается на три года.

3. Погашение регистрационной записи по основаниям, не предусмотренным в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, равно как и продление ее действия на более длительные сроки, допускается по решению суда, арбитражного суда.

4. О погашении регистрационной записи или продлении срока ее действия делается отметка в книге регистрации недвижимости (земельно-кадастровой книге) и на оригинале закладной.

Статья 22. Ознакомление с данными регистрации ипотеки

1. Любое лицо вправе:

- получить в комитете по земельным ресурсам и землеустройству по месту нахождения недвижимого имущества сведения о том, имеется ли действующая регистрационная запись об ипотеке соответствующего имущества;

- ознакомиться с регистрационной записью об ипотеке;

- получить копию регистрационной записи или заверенную выписку из нее.

2. За совершение действий, указанных в пункте 1 настоящей статьи, взимается плата в размере, определяемом Министерством

финансов Российской Федерации по согласованию с Комитетом по земельным ресурсам и землеустройству Российской Федерации.

Статья 23. Обжалование действий, связанных с регистрацией ипотеки

Отказ в регистрации ипотеки, регистрация ипотеки, погашение регистрационной записи или продление срока ее действия с нарушением установленных правил, регистрация несуществующей ипотеки, отказ во внесении в регистрационную запись необходимых изменений, дополнений и отметок, а также отказ в ознакомлении с данными регистрации ипотеки и в осуществлении других прав, предусмотренных пунктом 1 статьи 22 настоящего Закона, могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд по месту нахождения органа, который совершил или должен был совершить соответствующее действие.

Статья 24. Ответственность органа, регистрирующего ипотеку

Орган, который зарегистрировал или должен был зарегистрировать ипотеку, обязан возместить заинтересованному лицу убытки, причиненные:

- необоснованным отказом в регистрации ипотеки;
- необоснованным отказом во внесении исправлений, изменений и дополнений в регистрационную запись;
- задержкой в регистрации ипотеки сверх установленного срока (пункт 3 статьи 16);

- регистрацией ипотеки с нарушением требований, предъявляемых законодательством к содержанию регистрационной записи или с иными ошибками;
- неправомерным погашением регистрационной записи или продлением срока ее действия;
- необоснованным отказом в совершении действий, предусмотренных пунктом 1 статьи 22 настоящего Закона.

РАЗДЕЛ 4

ПЕРЕДАЧА И ПЕРЕХОД ПРАВ НА ИМУЩЕСТВО, ЯВЛЯЮЩЕЕСЯ ПРЕДМЕТОМ ИПОТЕКИ, ОТ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ К ДРУГОМУ ЛИЦУ

Статья 25. Последствия отчуждения залогодателем имущества,
являющегося предметом ипотеки

1. При отчуждении залогодателем в соответствии с договором ипотеки имущества, являющегося предметом ипотеки, путем его продажи, дарения, мены или иным способом, возмездно или безвозмездно, ипотека сохраняет силу для приобретателя этого имущества.

Приобретатель имущества, являющегося предметом ипотеки, становится на место залогодателя по договору ипотеки и несет все обязанности последнего по этому договору, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем, если соглашением приобретателя с залогодержателем не установлено иное.

2. Положения пункта 1 настоящей статьи соответственно применяются ко всякому последующему отчуждению имущества, являющегося предметом ипотеки.

Статья 26. Последствия перехода прав на имущество,
являющееся предметом ипотеки, в порядке
универсального правопреемства

1. При переходе права на имущество залогодателя, являющееся предметом ипотеки, к другому лицу в порядке универсального правопреемства (в результате наследования или реорганизации юридического лица-залогодателя) ипотека сохраняет силу для правопреемника залогодателя.

2. Если имущество залогодателя, являющееся предметом ипотеки, перешло в порядке универсального правопреемства к нескольким лицам, каждый из правопреемников отвечает за исполнение обеспеченного ипотекой обязательства соразмерно перешедшей к нему части указанного имущества. Однако, если предмет ипотеки неделим или по иным основаниям остается в общей совместной собственности правопреемников, они отвечают за исполнение ипотеки и обеспеченного ею обязательства солидарно.

Статья 27. Последствия возмездного изъятия государством
имущества, являющегося предметом ипотеки

Если право собственности залогодателя на имущество, являющееся предметом ипотеки, прекращается на основании

23

законодательного акта (деприватизация) либо это имущество по установленным законодательным актом основаниям изымается у залогодателя в государственных или общественных интересах по решению суда, арбитражного суда и залогодателю предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение, ипотека распространяется на предоставленное взамен имущество либо, соответственно, залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своего требования из суммы причитающегося залогодателю возмещения.

Статья 28. Последствие виндикации и конфискации имущества,
являющегося предметом ипотеки

В случаях, когда по решению суда, арбитражного суда имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у залогодателя на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо (виндикация), либо в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация), ипотека в отношении этого имущества прекращается. В этих случаях залогодержатель вправе требовать досрочного исполнения обязательства, которое было обеспечено ипотекой.

РАЗДЕЛ 5
ПЕРЕХОД ПРАВ ПО ЗАКЛАДНОЙ, ЕЕ ПЕРЕДАЧА И ЗАЛОГ

Статья 29. Уступка прав по договору ипотеки другому лицу

1. Залогодержатель вправе передать свои права по договору ипотеки другому лицу с соблюдением правил об уступке требования, предусмотренных статьями 211-214 и 216 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Лицо, которому переданы права по договору ипотеки, становится на место залогодержателя по этому договору.

2. Уступка залогодержателем своих прав по договору ипотеки другому лицу действительна, если тому же лицу уступлены права требования к залогодателю или другому должнику по основному обязательству, обеспеченному данной ипотекой.

Поскольку не доказано иное, уступка прав по договору ипотеки означает и уступку прав по обеспеченному этой ипотекой обязательству.

3. Уступка залогодержателем прав по договору ипотеки другому лицу осуществляется путем совершения именной передаточной надписи (именного индоссамента) на закладной в пользу этого лица.

Статья 30. Залог закладной

1. Залог закладной осуществляется путем ее передачи залогодержателю закладной.

2. При неисполнении обязательства обеспеченного залогом закладной первоначальный залогодержатель обязан переуступить свои права к должнику по договору ипотеки залогодержателю закладной (статья 29). В случае отказа переуступить эти права залогодержатель закладной может в судебном порядке требовать их перевода на себя.

3. По соглашению первоначального залогодержателя с залогодержателем закладной на ней может быть сделана специальная именная передаточная надпись (залоговый индосамент), дающая залогодержателю закладной право по наступлении определенного срока продать закладную с тем, чтобы удержать из вырученных денег сумму обеспеченного ее залогом обязательства.

РАЗДЕЛ 6**УДОВЛЕТВОРЕНИЕ ТРЕБОВАНИИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ
ЗА СЧЕТ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ****Статья 31. Судебный порядок обращения взыскания
на предмет ипотеки**

1. Требования залогодержателя, обеспеченные ипотекой (статья 3), могут быть удовлетворены путем обращения взыскания на предмет ипотеки по решению суда, арбитражного суда, за

исключением случаев, предусмотренных статьей 32 настоящего Закона.

Взыскание на предмет ипотеки может быть обращено только по решению суда, арбитражного суда, если:

1) залогодатель отсутствует и установить место его нахождения невозможно, либо

2) ипотека была осуществлена с разрешения другого лица или органа управления (пункт 1 статьи 4), либо

3) предмет ипотеки или его часть принадлежит недееспособному гражданину или гражданину, дееспособность которого ограничена.

2. Иск об обращении взыскания на предмет ипотеки предъявляется в соответствии с установленной подведомственностью в суд или арбитражный суд по месту регистрации ипотеки.

3. Суд, арбитражный суд, в который предъявлен иск об обращении взыскания на предмет ипотеки, должен до рассмотрения дела по существу проверить, не является ли соответствующее имущество предметом других ипотек, уведомить о предъявлении иска других ипотечных залогодержателей и предоставить им возможность участвовать в данном деле в качестве третьих лиц.

4. При отсутствии залогодателя и невозможности установить место его нахождения суд, арбитражный суд привлекает к участию в деле об обращении взыскания на предмет ипотеки представителя местной администрации и прокурора.

5. Принимая решение об обращении взыскания на предмет ипотеки, суд, арбитражный суд должен определить и указать в решении:

- суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации имущества, которые определяются по завершении его

реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном отношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляются проценты, размер процентов и период, за который они подлежат начислению;

- являющееся предметом ипотеки имущество, за счет стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя;

- срок реализации имущества, на которое обращается взыскание;

- меры по обеспечению сохранности имущества до момента его реализации, если таковые необходимы.

Статья 32. Удовлетворение требований, обеспеченных ипотекой, без обращения в суд

1. Требования залогодержателя, обеспеченные ипотекой (статья 3), могут быть удовлетворены из стоимости предмета ипотеки без обращения в суд, арбитражный суд, если залогодатель даст на это согласие в нотариально удостоверенной форме после того, как у залогодержателя возникло право потребовать обращения взыскания на предмет ипотеки.

Реализация предмета ипотеки осуществляется залогодержателем через организации, указанные в пункте 2 статьи 33 настоящего Закона, по цене не ниже той, которая согласована с залогодателем, а при отсутствии такого соглашения - по цене, представляющей разумной для продажи соответствующего имущества. Невыгодные последствия реализации предмета ипотеки по более низкой цене несет залогодержатель.

2. По соглашению с залогодателем, заключенному в нотариально удостоверенной форме после того, как у залогодержателя возникло

28

право потребовать обращения взыскания на предмет ипотеки, залогодержатель может приобрести заложенное имущество в собственность и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой (статья 3). К такому соглашению применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже соответствующего имущества.

Статья 33. Реализация предмета ипотеки путем продажи
с публичных торгов

1. Предметы ипотеки, на которые по решению суда, арбитражного суда обращено взыскание (статья 31), реализуются путем продажи с публичных торгов.

2. Публичные торги проводятся специализированными коммерческими организациями, имеющими лицензию Министерства юстиции Российской Федерации на осуществление такого рода деятельности. Общее положение о таких организациях и порядке проведения ими публичных торгов утверждается Правительством Российской Федерации.

По соглашению сторон, а при его отсутствии - по решению суда указанные организации могут осуществлять меры по обеспечению сохранности имущества, подлежащего реализации.

3. Выбор специализированной организации для проведения публичных торгов осуществляется по соглашению залогодателя с залогодержателем, а при недостижении соглашения в течение десяти дней с момента вступления в законную силу решения об обращении взыскания на предмет ипотеки - судом.

Статья 34. Порядок проведения публичных торгов

1. Срок, в течение которого должны быть проведены публичные торги, определяется в решении суда, арбитражного суда об обращении взыскания на предмет ипотеки с учетом характера и стоимости имущества, подлежащего продаже. Этот срок не может превышать двух месяцев со дня вступления указанного решения в законную силу.

2. В публичных торгах не вправе участвовать в качестве покупателей ни непосредственно, ни через других лиц должностные лица органов государственной власти, управления, суда и прокуратуры, а также залогодержатель и проводящие торги специализированные организации.

Участие в торгах других лиц может быть ограничено только условием внесения аванса, размер которого не должен превышать пяти процентов начальной продажной цены предмета ипотеки.

Присутствие на публичных торгах не участвующих в них лиц может быть ограничено только местными органами исполнительной власти в интересах поддержания общественного порядка.

3. О предстоящих публичных торгах сообщается в печати не позднее, чем за десять дней до торгов, с указанием времени и места их проведения, характера продаваемого имущества и его начальной продажной цены.

4. Начальная продажная цена предмета ипотеки, с которой начинаются торги, определяется соглашением залогодателя с залогодержателем, если по просьбе одного из них решением суда об обращении взыскания на это имущество не установлена начальная продажная цена.

Предмет продается лицу, предложившему на торгах высшую цену.

5. Покупатель предмета ипотеки обязан в течение двух дней после окончания торгов внести всю сумму, за которую им куплено это имущество, за вычетом ранее внесенного аванса. При невнесении этой суммы аванс ему не возвращается и обращается в доход государства.

Аванс, внесенный другими участниками торгов, возвращается им немедленно по окончании торгов.

6. Не позднее, чем в течение пяти дней по окончании публичных торгов, их результаты рассматриваются судом, арбитражным судом, вынесшим решение об обращении взыскания на предмет ипотеки.

При утверждении результатов торгов суд истребует у залогодержателя закладную и немедленно выдает покупателю акт, удостоверяющий его право собственности на имущество, приобретенное на торгах.

Статья 35. Несостоявшиеся торги

1. Организация, проводящая публичные торги, объявляет их несостоявшимися не позднее, чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из следующих обстоятельств:

- 1) на торги явилось менее двух покупателей;
- 2) на торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены предмета ипотеки;
- 3) покупатель предмета ипотеки не внес своевременно покупную цену (пункт 5 статьи 34);

4) суд отказал в утверждении результатов торгов (пункт 6 статьи 34).

2. В течение десяти дней после объявления торгов несостоявшимся залогодержатель вправе с согласия залогодателя приобрести предмет ипотеки в соответствии с пунктом 2 статьи 32 настоящего Закона.

3. Если залогодержатель не воспользуется правом, предусмотренным в пункте 2 настоящей статьи, либо залогодатель не согласится на продажу залогодержателю предмета ипотеки, не позднее месяца после первых торгов проводятся повторные публичные торги в порядке, предусмотренном статьей 34 настоящего Закона.

Повторные торги начинаются с цены, определяемой организацией, проводящей торги.

4. При объявлении повторных торгов несостоявшимся по основаниям, указанным в подпунктах 1-3 пункта 1 настоящей статьи, залогодержатель вправе оставить предмет ипотеки за собой в сумме начальной продажной цены.

5. Если залогодержатель в течение двадцати дней после признания повторных торгов несостоявшимся не сделает суду, вынесшему решение об обращении взыскания на предмет ипотеки, заявления об оставлении этого имущества за собой (пункт 4 настоящей статьи), указанное решение суда утрачивает силу и ипотека прекращается.

Статья 36. Признание торгов недействительными

1. Публичные торги, проведенные с такими нарушениями установленного порядка, которые повлекли ущерб для залогодателя, залогодержателя или третьих лиц, имеющих права на продаваемое

32
имущество, могут быть признаны недействительными судом, вышестоящим по отношению к суду, вынесшему решение об обращении взыскания на предмет ипотеки. Иск о признании торгов недействительными может быть предъявлен любым из этих лиц в течение трех лет со дня утверждения судом результатов торгов.

2. Признание публичных торгов недействительными влечет недействительность совершенной на торгах продажи предмета ипотеки.

РАЗДЕЛ 7

ИПОТЕКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 37. Основные положения

1. Ипотека земельных участков из состава земель сельскохозяйственного назначения допускается лишь для обеспечения обязательств, связанных непосредственно с сельскохозяйственным производством.

2. Не допускается ипотека земельных участков из состава земель запаса, земель особо охраняемых территорий либо входящих в зоны с особыми условиями использования (охранные, санитарные и т.д.).

Статья 38. Сохранение целостности землепользования
при ипотеке земельных участков

Не допускается ипотека части земельного участка, которая в качестве самостоятельного участка не могла бы быть использована в полной мере, имея в виду назначение и категорию соответствующей земли.

Статья 39. Специальные условия ипотеки
земельных участков

1. Залогодержателем по договору ипотеки земельного участка может быть банк, имеющий лицензию на осуществление ипотечных операций.

2. Договор ипотеки земельного участка, на куплю-продажу которого установлено в соответствии с законодательным актом временное ограничение, не должен заключаться на срок, оканчивающийся раньше срока действия ограничения. Если такой договор ипотеки заключен на меньший срок, а обеспеченное ипотекой обязательство к моменту прекращения действия ограничения не исполнено, залогодержатель может осуществить свои права в течение трех лет после прекращения действия ограничения.

3. Оценка в закладной земельного участка (пункт 9 статьи 12) не может быть установлена ниже его нормативной цены, с учетом официально признанной инфляции и дефляции за время, прошедшее после определения нормативной цены.

Статья 40. Ипотека земельного участка, на котором
имеются строения

1. Предприятие, здание, сооружение (пункт 2 "б" статьи 4) или жилой дом (пункт 2 "в" статьи 4), которые находятся или будут возведены на закладываемом земельном участке и принадлежат залогодателю, могут быть заложены одновременно с участком по тому же договору ипотеки.

2. В договоре ипотеки земельного участка может быть предусмотрено, что в случае обращения залогодержателем взыскания на участок залогодатель сохраняет право на принадлежавшее ему, находящееся на этом участке строение (предприятие, здание, сооружение или жилой дом) и приобретает право аренды на участок или его часть, необходимые для использования строения в соответствии с его назначением.

3. Если находящееся на земельном участке строение (предприятие, здание, сооружение или жилой дом) принадлежит не залогодателю участка, а другому лицу, то при отсутствии иного соглашения залогодержателя с этим лицом к залогодержателю переходят права и обязанности, которые по отношению к этому лицу имел залогодатель.

Статья 41. Особенности обращения взыскания на
земельный участок

1. Если суд, арбитражный суд находит, что требование залогодержателя об обращении взыскания на участок из состава

35

земель сельскохозяйственного назначения либо на участок, принадлежащий гражданину, подлежит удовлетворению, он вправе по просьбе залогодателя отсрочить вынесение решения о взыскании на срок до трех лет. Рассматривая вопрос об отсрочке, суд, арбитражный суд принимает во внимание отношение должника к выполнению обеспеченного ипотекой обязательства, характер обстоятельств, препятствовавших его надлежащему выполнению и степень его выполнения.

Отсрочка обращения взыскания на заложенный земельный участок не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству, обеспеченному ипотекой этого участка.

2. Лицо, которое приобрело земельный участок при продаже с публичных торгов, вправе менять назначение участка лишь в случаях и порядке, предусмотренных законодательными актами.

3. При продаже с публичных торгов земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения преимущественное право на его приобретение при прочих равных условиях имеют лица, занимающиеся сельскохозяйственным производством, а среди этих лиц - граждане, которым принадлежат примыкающие земельные участки.

4. Продажа и приобретение земельных участков на публичных торгах осуществляются с соблюдением установленных законодательными нормами предельных размеров участков, которые могут принадлежать одному лицу.

РАЗДЕЛ 8
ИПОТЕКА ПРЕДПРИЯТИЯ, ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Статья 42. Сфера применения правил об ипотеке предприятий,
зданий и сооружений

Правила настоящего раздела применяются к ипотеке предприятий, зданий, сооружений, нежилых помещений и иных объектов предпринимательской деятельности. К ипотеке земельных участков (раздел 7), а также жилых домов и квартир (раздел 9) правила настоящего раздела не применяются независимо от того, для каких целей предназначается и используется такое имущество, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Законом.

Статья 43. Ипотека земельного участка в связи с
ипотекой предприятия, здания или
сооружения

Ипотека предприятия, здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится закладываемое предприятие, здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части.

37

Статья 44. Особенности ипотеки предприятия
как единого комплекса

1. Если в договоре ипотеки предусмотрено, что предметом ипотеки является предприятие в целом как единый имущественный комплекс, все имущество, входящее в состав предприятия, независимо от места нахождения имущества, в том числе имущество его филиалов и представительств, считается находящимся в ипотеке, поскольку в закладной не установлено иное.

2. Если основной целью деятельности предприятия, ставшего предметом ипотеки, является предоставление своего имущества в аренду третьим лицам, предприятие вправе совершать такие сделки без согласия залогодержателя.

3. Продажа с публичных торгов по частям предприятия, являющегося предметом ипотеки в качестве единого комплекса, допускается по соглашению залогодателя с залогодержателем, а при отсутствии такого соглашения - по решению суда, арбитражного суда.

РАЗДЕЛ 9
ИПОТЕКА ЖИЛЫХ ДОМОВ И КВАРТИР

Статья 45. Сфера применения правил об ипотеке жилых
домов и квартир

1. Правила, содержащиеся в настоящем разделе, применяются к ипотеке многоквартирных и индивидуальных жилых домов, квартир, комнат, дач, садовых домиков, гаражей и других строений потребительского назначения.

2. Строения и помещения, указанные в пункте первом настоящей статьи и находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не могут быть предметом ипотеки.

Статья 46. Ипотека жилых домов и квартир, используемых
для постоянного проживания

Жилой дом или квартира (комната), используемые для постоянного проживания, могут быть заложены по договору ипотеки:

1) если лица, в собственности которых находится дом или квартира (комната), имеют другое строение или помещение, пригодное для постоянного проживания, либо

2) ипотекой обеспечивается заем, предоставляемый для строительства или приобретения другого жилого дома или квартиры либо для ремонта закладываемого дома или квартиры, либо

3) сумма займа, обеспечиваемого ипотекой, достигает минимального размера, установленного Центральным банком Российской Федерации для потребительского кредитования под залог жилых домов и квартир.

Статья 47. Ипотека жилых домов и квартир,
находящихся в общей собственности

При ипотеке квартиры, комнаты, гаража или иного помещения в строении, части которого (фундамент, крыша, лестницы и т.п.) находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается, наряду с соответствующим помещением, пропорциональная его стоимости доля в праве общей собственности.

Статья 48. Ипотека жилых домов и квартир, еще
не ставших собственностью залогодателя

1. При предоставлении кредита для сооружения жилого дома, дачи, садового домика, гаража или иного строения в договоре ипотеки может быть предусмотрено обеспечение обязательства незавершенным строительством и принадлежащими залогодателю материалами и оборудованием, заготовленными для строительства. Если договором не предусмотрено иное, после завершения строительства дом или иное соответствующее строение становится предметом ипотеки.

40

Статья 49. Особенности обращения взыскания на жилой дом и квартиру, используемые для постоянного проживания

1. При просрочке исполнения залогодателем не по его вине обязательства, обеспеченного ипотекой жилого дома или квартиры (комнаты), используемых залогодателем для постоянного проживания, суд по просьбе залогодателя может отсрочить обращение взыскания на предмет ипотеки на срок до одного года. Такая отсрочка может быть предоставлена не более одного раза в течение пяти лет.

2. Отсрочка обращения взыскания на заложенный жилой дом или квартиру (комнату) не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству, обеспеченному ипотекой дома или квартиры (комнаты).

Давид
15.02.93

[Handwritten signature]

03.11.93

14

Пояснительная записка к проекту

ЗАКОНА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ "О ИПОТЕКЕ
(залоге недвижимости)"

1. Условием развития в России долгосрочного кредитования на коммерческих началах (в том числе, предпринимателей, фермеров, приобретателей земельных участков, квартир и др.) является возможность обеспечивать кредиты залогом недвижимого имущества (ипотекой).

Долгосрочность и, как правило, крупная сумма основного (кредитного) обязательства, обеспечиваемого ипотекой, и одновременно высокая ценность предоставляемого в качестве обеспечения имущества (земля, предприятие, дом и т.д.), которое в случае непогашения ссуды может быть принудительно продано, делают обе стороны договора ипотеки весьма заинтересованными в детальном, если не сказать скрупулезном, урегулировании их взаимоотношений законом.

Закон Российской Федерации "О залоге", принятый Верховным Советом Российской Федерации 29 мая 1992 г., предусматривая в принципе возможность ипотеки (ст.ст. 42-45), не содержит целого ряда норм, необходимых для существования и применения ипотеки на практике. В предлагаемом проекте Закона Российской Федерации об ипотеке эти пробелы восполняются и, кроме того, содержится значительное число норм, по вопросам, специфическим именно для залога недвижимости и, поэтому, в общем Законе "О залоге" не затронутым.

2. По проекту Закон об ипотеке должен распространяться на залог всякого недвижимого имущества, в том числе:

- земельных участков,
- предприятий, зданий, сооружений, нежилых помещений и иных объектов предпринимательской деятельности,
- жилых домов, квартир, дач, садовых домиков, гаражей и других

Уд

2.

строений.

Необходимость регулирования ипотеки всех трех видов недвижимости: в одном законе объясняется, прежде всего, тем, что ипотека предприятий, зданий, жилых домов и других строений и сооружений практически неосуществима без решения вопросов об ипотеке участка, на котором строение находится (или залоге права аренды этого участка). И наоборот, ипотека земли требует решения вопроса о судьбе находящихся на нем построек. Для разрешения этих вопросов в проект включены специальные правила (ст.ст. 40 и 43). Кроме того, как показала работа над проектом, около 3/4 содержащихся в нем норм относятся ко всем названным видам недвижимого имущества. Повторять их в разных законах (отдельно - для земли, отдельно - для жилых домов и т.п.) было бы нецелесообразно.

3. При подготовке проекта Закона об ипотеке его составители считали необходимым решить, прежде всего, следующие задачи:

а) предусмотреть подробные правила о заключении и содержании договора ипотеки (закладной) для того, чтобы с самого начала при данных отношениях сторон максимально возможную определенность (см.ст.ст. 10-14);

б) установить эффективный порядок регистрации ипотек (см.ст.ст. 15-24). Это необходимо, в частности, для предотвращения разного рода злоупотреблений (залога чужого имущества, разбазаривания государственной собственности, двойного залога одного и того же имущества и т.п.);

в) учитывая долгосрочный характер ипотеки, найти решения вопросов, которые будут возникать в связи с переходом предмета ипотеки в собственность других лиц в результате отчуждения, наследования,

43

3.

реорганизации юридического лица и т.д. (см.ст.ст.25-28);

г) обеспечить возможность образования так называемого "вторичного" ипотечного рынка, способствующего поддержанию кредитоспособности банков, которые будут предоставлять кредит под залог недвижимости. Для существования такого вторичного рынка ипотечных обязательств в проект включены правила о продаже и залоге закладной (см.ст.ст.29-30);

д) пополнить законодательство отсутствующими в нем правилами о реализации имущества, являющегося предметом ипотеки, имея в виду, что при этом должны защищаться интересы обеих сторон - ипотечного кредитора (залогодержателя), у которого не остается других путей компенсировать предоставленный кредит, и заемщика (залогодателя), который в кредитном (заемном) обязательстве является экономически слабой стороной и в результате обращения взыскания на предмет ипотеки может лишиться средств к существованию (см.ст.ст. 31-36, 41 и др.).

4. Принятие Закона об ипотеке дает возможность создать необходимую для развития ипотечных операций инфраструктуру - систему органов, осуществляющих регистрацию прав на недвижимость, организации, занимающиеся ее оценкой, реализацией и др.

В.Д.С.
20.07.93



внес. поправки
Красовский

Проект

УКАЗ

Президента Российской Федерации

О разработке и внедрении внебюджетных форм
инвестирования жилищной сферы

В целях расширения использования внебюджетных источников инвестирования и создания кредитно-финансового механизма в жилищной сфере ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Совету Министров - Правительству Российской Федерации и Центральному банку Российской Федерации совместно с Сберегательным банком Российской Федерации в трехмесячный срок разработать и утвердить Положение о жилищных кредитах.

2. Рекомендовать органам власти республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга образовывать региональные и местные фонды развития жилищного строительства для использования средств этих фондов на строительство жилья социального использования, развитие производственной базы экономичного малоэтажного домостроения, обеспечения жилой застройки элементами инженерно-транспортной инфраструктуры, выплаты компенсаций (субсидий) малоимущим и иным группам населения на оплату строительства, приобретения и содержания жилья.

3. Совету Министров - Правительству Российской Федерации совместно с Центральным Банком Российской Федерации для организации ипотечной или иной системы кредитования населения при строительстве, реконструкции и приобретении жилья создать Федеральное агентство по ипотечному жилищному кредитованию, возложив на него полномочия по ограничению возможных рисков деятельности банков, связанной с предоставлением ипотечных жилищных кредитов путем разработки рекомендаций по проведению этой деятельности, установлению требований к качеству ценных бумаг, обеспеченных ипотечными кредитами, приобретению ипотечных договоров или обеспеченных ими цен-

ных бумаг, осуществлению операций на рынке ценных бумаг.

Федеральное агентство по ипотечному кредитованию создается на основе ^{на} акционерного общества, контрольным пакетом акций на котором ^{2%} владеет ~~Совет Министров~~ ^{Министерство Финансов} Правительство Российской Федерации.

4. Министерству финансов Российской Федерации, Министерству экономики Российской Федерации, Государственному комитету Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства совместно с Центральным банком Российской Федерации в трехмесячный срок разработать и представить в Совет Министров - Правительство Российской Федерации:

Примерный порядок формирования и использования региональных и местных фондов развития жилищного строительства;

Положение о статусе и основных функциях Федерального агентства по ипотечному жилищному кредитованию.

5. Установить, что гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, предоставляются безвозмездные компенсации (субсидии) на погашение первого взноса при строительстве или приобретении жилья с помощью банковского кредита.

Указанные компенсации (субсидии) предоставляются гражданам, стоящим на учете по улучшению жилищных условий из республиканского бюджета Российской Федерации; по решению органов власти республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономных округов, городов Москвы и Петербурга из средств местных бюджетов; по решению предприятий и организаций из средств этих предприятий и организаций, а также и иных источников финансирования.

Конкретные условия, очередность предоставления компенсаций (субсидий), а также их величина, которая может составлять от 5 до 70 процентов стоимости строительства или приобретения жилого дома (квартиры) в пределах социальной нормы площади жилья, устанавливаются органами, предоставляющими компенсацию (субсидию) в зависимости от дохода семьи и времени постановки ее на учет по улучшению жилищных условий.

6. Министерству финансов Российской Федерации, Министерству экономики Российской Федерации и Государственному комитету

Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства в трехмесячный срок разработать и утвердить Положение о предоставлении гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездных компенсаций (субсидий) на оплату первого взноса при получении кредита на строительство и приобретение жилья.

7. Рекомендовать банкам, финансово-строительным и иным компаниям и фондам:

в целях активизации жилищных сбережений населения и для защиты их от инфляции обеспечить развитие целевых семейных накопительных жилищных счетов с использованием собственных средств граждан и иных средств, передаваемых им на улучшение их жилищных условий, в виде системы жилищных векселей (контрактов), приобретение которых дает их обладателям право на определенное количество квадратных метров общей площади жилья в строящихся домах, на заселение построенной квартиры при выкупе определенного минимума площади, либо на продажу жилищного векселя (контракта) по цене, складывающейся на рынке ценных бумаг.

8. Министерству финансов Российской Федерации, Государственному комитету Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства, Министерству экономики Российской Федерации совместно с Центральным банком Российской Федерации в трехмесячный срок разработать нормативный документ, определяющий условия и порядок выпуска жилищных векселей (контрактов) и гарантии целевого использования привлеченных средств.

9. Государственному комитету Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства, Комитету Российской Федерации по земельным ресурсам и землеустройству, Государственному комитету Российской Федерации по управлению имуществом, Министерству экономики Российской Федерации, Министерству финансов Российской Федерации в шестимесячный срок разработать Единый порядок регистрации всех видов недвижимости, включая земельные участки и расположенные на них объекты, а также прав собственности и перехода прав собственности на недвижимое имущество, включая регистрацию ипотеки.

10. Министерству финансов Российской Федерации, Министерству экономики Российской Федерации и Государственному комитету Российской Федерации по вопросам архитектуры и строительства разработать и представить в Совет Министров - Правительство Российской Федерации предложения о внесении в налоговое законодательство изменений и дополнений, направленных на реализацию мер по осуществлению жилищной реформы, предусмотренных в принятой Советом Министров - Правительством Российской Федерации программе развития реформ и стабилизации российской экономики на 1993-95 годы.