

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

21 января 2015 г.

№ _____



Государственная Дума ФС РФ
Дата 21.01.2015 Время 18:44
№704873-6; i.1

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации
С.Е. НАРЫШКИНУ

Уважаемый Сергей Евгеньевич!

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Приложения:


1. текст законопроекта на 5 л.;
2. пояснительная записка на 1 л.;
3. перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием данного законопроекта на 1 л.;
4. финансово-экономическое обоснование на 1 листе;
5. Копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.

Депутаты Государственной Думы
ФС РФ

 А.Д. Крутов

 И.Д. Грачев

 О.Г. Дмитриева

 Д.В. Ушаков

 Н.Р. Петухова

Вносится депутатами
Государственной Думы
А.Д. Крутовым,
И.Д. Грачевым,
О.Г. Дмитриевой,
Д.В. Ушаковым
Н.Р. Петуховой

Проект

№ 70487-3-6

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

«О внесении изменений в Федеральный закон от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)»

Внести в Федеральный закон от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 29, ст. 3400; 2001, N 46, ст. 4308; 2002, N 7, ст. 629; 2004, N 6, ст. 406; 2005, N 1, ст. 42; 2006, N 52, ст. 5498; 2007, N 27, ст. 3213; 2008, N 52, ст. 6219; 2009, N 1, ст. 14) следующие изменения:

- в главу XIII «Особенности ипотеки жилых домов и квартир», завершить статьями следующего содержания:

«Статья 78¹ О выкупе предмета залога (ипотеки)

1. Предоставить государственным и муниципальным исполнительным органам право выкупать в отдельных ситуациях для государственных и



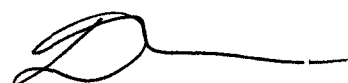
муниципальных нужд жилые помещения, являющиеся предметом залога (ипотеки) по ипотечным кредитам с согласия банка-залогодержателя.

Основанием для принятия решения о выкупе вышеназванных помещений является заявление собственника-залогодателя, оказавшегося в трудной жизненной ситуации.

Трудная жизненная ситуация - ситуация, объективно нарушающая жизнедеятельность собственника-залогодателя: инвалидность, неспособность к самообслуживанию в связи с преклонным возрастом, болезнью, сиротство, малообеспеченность, безработица и тому подобное, которую он не может преодолеть самостоятельно.

Государственные или муниципальные исполнительные органы в срок, не превышающий 30 календарных дней с момента получения соответствующего заявления, принимают решение о выкупе для государственных (муниципальных) нужд жилого помещения у собственника-залогодателя, попавшего в трудную жизненную ситуацию и обратившегося за помощью с заявлением в вышеназванные органы.

2. Жилое помещение выкупается по цене, соответствующей рыночной стоимости, указанной в отчёте об оценке, выполненным в соответствии с законодательством РФ. Дата определения рыночной стоимости не должна предшествовать дате обращения собственника-залогодателя с соответ-



ствующим заявлением в государственные или муниципальные исполнительные органы.

Для определения рыночной стоимости жилого помещения государственные или муниципальные исполнительные органы заказывают оценку стоимости выкупаемого жилого помещения независимому оценщику, действующему на основании и в соответствии с законодательством РФ.

3. После проведения оценки жилого помещения с собственником-залогодателем, заключается договор купли-продажи предмета залога (ипотеки) по выкупной цене, соответствующей рыночной стоимости, указанной в отчёте об оценке.

Выкупная цена должна также учитывать все требования банка-залогодержателя, обеспечиваемые ипотекой, в соответствии со ст. 3 настоящего Федерального закона, в том объеме, который они имеют на дату, предшествующую дате заключения договора купли-продажи между собственником-залогодателем, и государственными (муниципальными) исполнительными органами.

Переход права собственности на выкупаемое жилое помещение подлежит государственной регистрации в территориальном органе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. Выкупленное жилое помещение, принимается на баланс и учитывается как государственная (муниципальная) собственность.



4. В случае, если задолженность собственника-заемщика перед банком-займодателем по ипотечному кредитному договору ниже цены предмета залога (ипотеки), указанной в договоре купли-продажи, заключённом государственными или муниципальными исполнительными органами с собственником-залогодателем, разницу между ценой предмета залога (ипотеки) и величиной задолженности по кредиту перечисляется государственными или муниципальными исполнительными органами на счёт собственника-залогодателя.

В случае, если задолженность собственника-заемщика перед банком-займодателем по ипотечному кредитному договору превышает цену предмета залога (ипотеки), указанную в договоре купли-продажи, заключённом государственными или муниципальными исполнительными органами с собственником-залогодателем, разницу между ценой предмета залога (ипотеки) и величиной задолженности по кредиту банку-залогодержателю компенсируют государственные или муниципальные исполнительные органы.

5. С момента регистрации перехода права собственности к государственным (муниципальным) исполнительным органам, а также снятия соответствующего обременения с предмета залога (ипотеки), отношения с бывшими собственником-залогодателем регулируются Жилищным Кодексом РФ как социальный наем.



Статья 78² Прекращение обращения взыскания на предмет залога (ипотеки).

Принятие положительного решения государственными или муниципальными исполнительными органами по заявлению о выкупе предмета залога (ипотеки) в порядке, предусмотренном настоящим федеральным законом, прекращает исполнение судебного акта об обращении взыскания на этот предмет залога (ипотеки).

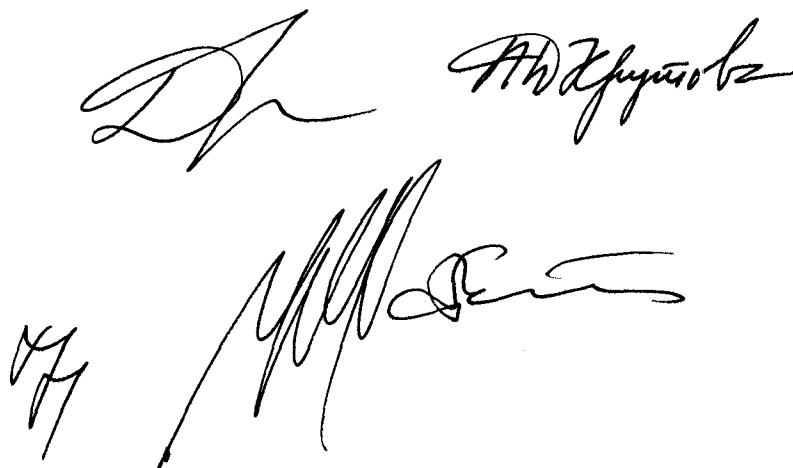
Статья 78³ Обратный выкуп.

За бывшим собственником-залогодателем остается приоритетное право выкупа жилого помещения (обратный выкуп) по цене не ниже рыночной стоимости данного жилого помещения, определённой независимым оценщиком на дату, отстоящую от даты подачи заявления об обратном выкупе не более чем на 30 календарных дней».

Президент

Российской Федерации

В.В. Путин

The image shows several handwritten signatures in black ink. The most prominent one is the signature of Vladimir Putin, which is written in a stylized, cursive script. To its right, there is another signature that appears to be 'А.В. Жуков'. Below these, there are several other signatures, some of which are less legible but appear to be official signatures of other individuals.

**Пояснительная записка к проекту Федерального закона
«О внесении изменений в Федеральный закон
от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"**

Настоящий законопроект устанавливает правовые основы реструктуризации долгов граждан-заемщиков, в силу различных обстоятельств попавших в трудную жизненную ситуацию и утративших возможность своевременного погашения кредитов, полученных под залог (ипотеку) жилых помещений.

Трудная жизненная ситуация – это ситуация, объективно нарушающая жизнедеятельность собственника-залогодателя, которую он не может в приемлемые для обслуживания кредита сроки преодолеть самостоятельно. Например, инвалидность, неспособность к самообслуживанию в связи с преклонным возрастом, болезнью, сиротство, малообеспеченность, безработица и тому подобное.

В рамках настоящего законопроекта государственным или муниципальным исполнительным органам предоставляется право выкупа жилого помещения у собственника-залогодателя по договору купли-продажи. Вырученные от продажи жилья средства будут направлены на погашение задолженности перед банком-залогодержателем. Бывший собственник в данном случае не оказывается на улице, может продолжать проживать в данном жилом помещении на правах социального найма.

Законопроектом также предусматривается возможность приоритетного права обратного выкупа жилого помещения.

Настоящий законопроект разработан в целях поддержки граждан, попавших в трудную жизненную ситуацию путём оздоровления их финансового состояния за счёт механизма реструктуризации долговых обязательств, а также – в целях стимулирования рынка ипотеки в Российской Федерации и очищения кредитной сферы от кредитов, безнадежных к погашению.

П Е Р Е Ч Е Н Ь

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия актов федерального законодательства.



ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"

Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" не предусматривает дополнительных расходов, покрываемых за счет федерального бюджета.



А.А. Зубов

