ДОМ ДЕНЬГИ

Изменения в законодательстве, относящиеся к ипотечному кредитованию*

№	Законодательный акт	Ранее действовавшая норма	Новая принятая норма	Заинтересованные участники рынка
1.	Гражданский процессуальный кодекс РФ, ст. 446	Взыскание не может быть обращено на принадлежащее должнику жилое помещение и земельный участок, на котором оно расположено, если оно является для должника единственным пригодным для постоянного проживания помещением	Взыскание на принадлежащее должнику жилое помещение и земельный участок, на котором оно расположено, может быть обращено, если оно является предметом ипотеки и на него в соответствии с законодательством об ипотеке может быть обращено взыскание	Первичные кредиторы, инвесторы (возможность обращения взыскания на заложенное жилье)
2.	Гражданский кодекс (ГК) РФ, ст. 339, ФЗ «Об ипотеке», ст. 10	Договор об ипотеке подлежит обязательному нотариальному удостоверению	Договор об ипотеке подлежит только государственной регистрации . Обязательное нотариальное удостоверение договора не требуется	Земельщики, первичные кредиторы (отмена обязательного нотариата)
3.	ГК РФ, ст. 292, ФЗ «Об ипотеке», ст. 77	При отчуждении или передаче в ипотеку жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные члены семьи собственника, необходимо получение согласия органов опеки и попечительства	Получение согласия органов опеки и попечительства на отчуждение или передачу в ипотеку жилого помещения необходимо, только если с ним проживают члены семьи собственника, находящиеся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетние члены семьи, оставшиеся без родительского попечения . Таким образом, для основной части несовершеннолетних членов семьи разрешения органов опеки и попечительства не требуется	Первичные кредиторы (не требуется разрешения органов опеки для ипотеки помещения, в котором проживают дети)
4.	ГК РФ, ст. 292	Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу не является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом	Переход права собственности на жилой дом или квартиру к другому лицу является основанием для прекращения права пользования жилым помещением членами семьи прежнего собственника, если иное не установлено законом	Первичные кредиторы, инвесторы (при обращении взыскания права членов семьи прекращаются)
5.	ФЗ «Об ипотеке», ст. 78	Обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования совместно проживающих в таких жилых домах или квартирах залогодателя и членов его семьи 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, предоставленного банком или иной кредитной организацией либо юридическим лицом на приобретение или строительство такого жилого дома или квартиры	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 таком 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, предоставленного банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство такого жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленного кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры . Таким образом, при обращении взыскания прекращаются права пользования жилым помещением не только залогодателя и членов его семьи, но и любых других лиц, проживающих в данном помещении. Обращение взыскания на заложенное жилое помещение разрешается не только в случае предоставления ипотечного кредита на приобретение или строительство данного жилого помещения, но и в случае, если кредит предоставлен на приобретение или строительство другого жилья, а также на капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение и погашение ранее выданного ипотечного кредита	Земельщики, первичные кредиторы (разрешается ипотека под залог существующего жилья, а также кредитование на ремонт и погашение другого ипотечного кредита)
6.	ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ФЗ от 22 августа 2004 года № 122-ФЗ (о монетизации льгот)	За государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним платит	Плата за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним заменена на государственную пошлину	Первичные кредиторы (введена госпошлина за регистрацию прав)
7.	Налоговый кодекс (НК) РФ, глава 25.3	В соответствии с постановлением правительства РФ от 26 августа 1998 года № 248 максимальный размер платы за государственную регистрацию составлял (для юридических лиц) 7500 руб.	В НК РФ введена новая глава 25.3, устанавливающая размеры государственной пошлины за регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная пошлина уплачивается в следующих размерах (для физических лиц): за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества — 500 руб.; за внесение изменений в запись ЕГРП — 100 руб.; за государственную регистрацию договора об ипотеке — 500 руб.; за государственную регистрацию соглашения об изменении или о расторжении договора об ипотеке — 100 руб.; в случае, если договор об ипотеке или договор, включающий соглашение об ипотеке, заключен между физическим лицом и юридическим лицом, государственная пошлина взыскивается в размере, установленном для физических лиц; за государственную регистрацию смены залогодержателя по договору об ипотеке — 500 руб.; за государственную регистрацию смены владельца закладной — 100 руб.; за внесение изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке — 100 руб. Государственная пошлина не уплачивается в следующих случаях: за государственную регистрацию ипотеки, возникающей на основании закона; за государственную регистрацию соглашения об изменении содержания закладной	Первичные кредиторы (установлены размеры госпошлины за регистрацию ипотеки)
8.	НК РФ, ст. 149	Операции по реализации жилых домов и жилых помещений облагаются налогом на добавленную стоимость	Операции по реализации жилых домов, жилых помещений, долей в них, а также передача доли в праве на общее имущество в многоквартирном доме при реализации квартир освобождаются от налогообложения	Земельщики, первичные кредиторы (при продаже жилья НДС не взыскивается)
9.	НК РФ, ст. 220	Налоговый вычет в полном объеме предоставляется при продаже недвижимого имущества, находящегося в собственности налогоплательщика не менее 5 лет. При продаже недвижимости, находящейся в собственности менее 5 лет, вычет предоставляется в сумме до 1 млн руб.	Налоговый вычет в полном объеме предоставляется при продаже недвижимого имущества, находящегося в собственности налогоплательщика не менее 3 лет. При продаже недвижимости, находящейся в собственности менее 3 лет, вычет предоставляется в сумме до 1 млн руб.	Земельщики, первичные кредиторы (срок для предоставления налогового вычета снижен до 3 лет)
10.	НК РФ, ст. 220	Налоговый вычет предоставляется в сумме, направленной на погашение процентов по ипотечным кредитам , полученным налогоплательщиком в банках Российской Федерации и фактически израсходованным им на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома или квартиры	Налоговый вычет предоставляется в сумме, направленной на погашение процентов не только по ипотечным кредитам, но и по целевым займам , фактически израсходованным им на новое строительство либо приобретение на территории Российской Федерации жилого дома	Земельщики, первичные кредиторы (налоговый вычет распространяется на проценты по ипотечным займам)
11.	НК РФ, ст. 220	Имущественный налоговый вычет предоставляется при обращении в налоговый орган по окончании налогового периода	Имущественный налоговый вычет может быть предоставлен налогоплательщику до окончания налогового периода при его обращении к работодателю при условии подтверждения права налогоплательщика на имущественный налоговый вычет налоговым органом	Земельщики, первичные кредиторы (налоговый вычет можно получить в течение налогового периода)
12.	НК РФ, ст. 224	Доходы в виде материальной выгоды, полученной от экономии на процентах за пользование целевыми ипотечными займами (кредитами), облагаются по ставке 35%	Доходы в виде материальной выгоды, полученной от экономии на процентах за пользование целевыми ипотечными займами (кредитами), облагаются по ставке 13%	Земельщики, первичные кредиторы (снижен налог на материальную выгоду по процентам)
13.	ГК РФ, ст. 223, ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 31.1	С момента государственной регистрации недвижимое имущество признается принадлежащим добросовестному приобретателю на праве собственности. В случае продажи жилого помещения лицом, не имеющим права на такие действия, законный собственник жилого помещения, который не вправе его истребовать от добросовестного приобретателя, либо добросовестный приобретатель, от которого было истребовано жилое помещение, имеет право на разовую компенсацию за счет казны Российской Федерации . Компенсация выплачивается в случае, если по не зависящим от указанных лиц причинам в соответствии с решением суда о возмещении им вреда, причиненного в результате утраты имущества, взыскание по исполнительному документу не производится в течение одного года со дня предъявления этого документа к исполнению. Размер компенсации исчисляется из суммы, составляющей реальный ущерб, но не может превышать один миллион рублей	Врач, причинивший физическим или юридическим лицам в результате ненадлежащего исполнения органами, осуществляющими государственную регистрацию прав, возложенных на них обязанностей, возмещается за счет казны Российской Федерации в полном объеме .	Первичные кредиторы, инвесторы (добросовестный покупатель жилья имеет право на компенсацию от государства)
14.	ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 31	Объекты незавершенного строительства не признавались недвижимым имуществом	В перечень объектов недвижимого имущества включены объекты незавершенного строительства	Первичные кредиторы, эмитенты ИЦБ (незавершенное строительство признается недвижимостью)
15.	ГК РФ, ст. 130	Ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки, если иное не предусмотрено договором или законом	Ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки, если иное не предусмотрено договором или законом	Земельщики, первичные кредиторы (ипотека распространяется на неотделимые улучшения)
16.	ФЗ «Об ипотеке», ст. 6	Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, при ипотеке земельного участка право залога на находящиеся или строящиеся на земельном участке здания или сооружения залогодателя	Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здания или сооружения залогодателя	Первичные кредиторы (ипотека земли влечет ипотеку недвижимости)
17.	ГК РФ, ст. 340, ФЗ «Об ипотеке», ст. 64	Земельный участок, приобретенный с использованием кредитных средств или средств целевого займа, предоставленного на приобретение этого земельного участка, считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на этот земельный участок. Залогодержателем по данному залому является банк или другое юридическое лицо, предоставившее кредит или целевой заем на приобретение земельного участка или права аренды земельного участка	Земельный участок, на котором с использованием кредитных средств банка или средств целевого займа, предоставленного на строительство здания или сооружения, построено или строится здание или сооружение, считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на построенное или строящееся здание или сооружение либо с момента получения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, уведомления залогодателя и залогодержателя о заключении кредитного договора (договора займа с условиями целевого использования) с приложением указанного договора. Залогодержателем по данному залому является банк или другое юридическое лицо, предоставившее кредит или целевой заем на строительство здания или сооружения	Первичные кредиторы (ипотека в силу закона на здание влечет ипотеку на землю)
18.	ФЗ «Об ипотеке», ст. 64	Земельный участок, на котором с использованием кредитных средств банка или средств целевого займа, предоставленного на строительство здания или сооружения, построено или строится здание или сооружение, считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на построенное или строящееся здание или сооружение либо с момента получения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, уведомления залогодателя и залогодержателя о заключении кредитного договора (договора займа с условиями целевого использования) с приложением указанного договора. Залогодержателем по данному залому является банк или другое юридическое лицо, предоставившее кредит или целевой заем на строительство здания или сооружения	Земельный участок, на котором с использованием кредитных средств банка или средств целевого займа, предоставленного на строительство здания или сооружения, построено или строится здание или сооружение, считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на построенное или строящееся здание или сооружение либо с момента получения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, уведомления залогодателя и залогодержателя о заключении кредитного договора (договора займа с условиями целевого использования) с приложением указанного договора. Залогодержателем по данному залому является банк или другое юридическое лицо, предоставившее кредит или целевой заем на строительство здания или сооружения	Первичные кредиторы (ипотека в силу закона на здание влечет ипотеку на землю)
19.	ФЗ «Об ипотеке», ст. 64	Земельный участок, на котором с использованием кредитных средств банка или средств целевого займа, предоставленного на строительство здания или сооружения, построено или строится здание или сооружение, считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на построенное или строящееся здание или сооружение либо с момента получения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, уведомления залогодателя и залогодержателя о заключении кредитного договора (договора займа с условиями целевого использования) с приложением указанного договора. Залогодержателем по данному залому является банк или другое юридическое лицо, предоставившее кредит или целевой заем на строительство здания или сооружения	Земельный участок, на котором с использованием кредитных средств банка или средств целевого займа, предоставленного на строительство здания или сооружения, построено или строится здание или сооружение, считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на построенное или строящееся здание или сооружение либо с момента получения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, уведомления залогодателя и залогодержателя о заключении кредитного договора (договора займа с условиями целевого использования) с приложением указанного договора. Залогодержателем по данному залому является банк или другое юридическое лицо, предоставившее кредит или целевой заем на строительство здания или сооружения	Первичные кредиторы (ипотека в силу закона на здание влечет ипотеку на землю)
20.	ФЗ «Об ипотеке», ст. 76	При предоставлении кредита или целевого займа для строительства жилого дома, обеспеченного залогом незавершенного строительства, по завершении строительства жилого дома необходимо было заключить новый договор об ипотеке	При предоставлении кредита или целевого займа для строительства жилого дома, обеспеченного залогом незавершенного строительства, по завершении строительства жилого дома ипотека на него не прекращается	Первичные кредиторы (по завершении строительства ипотека не прекращается)
21.	ФЗ «Об ипотеке», ст. 13	В случае частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства залогодатель и владелец закладной могут заключить соглашение об изменении содержания закладной, предусматривающее изменение предмета ипотеки или размера обеспечения	Должник по обеспеченному ипотекой обязательству, залогодатель и законный владелец закладной по соглашению могут изменить любые условия закладной. Государственная регистрация соглашения об изменении содержания закладной должна быть осуществлена в течение одного дня с момента обращения заявителя в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав. Государственная регистрация такого соглашения осуществляется безвозмездно	Первичные кредиторы, эмитенты ИЦБ (можно изменить любые условия закладной)
22.	ФЗ «Об ипотеке», ст. 14	Закладная должна содержать сведения о месте жительства должника, залогодателя и залогодержателя	Закладная должна содержать сведения о месте регистрации должника, залогодателя и залогодержателя	Первичные кредиторы (место жительства в закладной заменено на место регистрации)
23.	ФЗ «Об ипотеке», ст. 20	Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу договора об ипотеке, осуществляется на основании заявления залогодателя или залогодержателя	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, осуществляется на основании заявления залогодателя или залогодержателя	Первичные кредиторы (регистрация ипотеки производится по совместному заявлению сторон)
24.	ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 16	При представлении документов на государственную регистрацию прав представитель юридического лица обязан представить оригинал учредительных документов данного юридического лица	При представлении документов на государственную регистрацию прав представитель юридического лица может представить как оригинал, так и нотариально удостоверенную копию учредительных документов данного юридического лица	Первичные кредиторы (юридическое лицо может представлять копии учредительных документов)
25.	ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 18	Свидетельство о государственной регистрации прав, закладная и иные документы выдаются только самому правообладателю	Свидетельство о государственной регистрации прав, закладная и иные документы могут выдаваться как самому правообладателю, так и его представителю при наличии у последнего нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей его полномочия на получение таких документов	Первичные кредиторы (разрешается выдача документов представителю)
26.	ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости...»	Устанавливаются требования к договору участия в долевом строительстве , включая требование об обязательной государственной регистрации договора, залог земельного участка и объекта незавершенного строительства в обеспечение обязательств по договору, требования к проектной декларации, механизмы государственного регулирования и контроля в области долевого строительства	Устанавливаются требования к договору участия в долевом строительстве , включая требование об обязательной государственной регистрации договора, залог земельного участка и объекта незавершенного строительства в обеспечение обязательств по договору, требования к проектной декларации, механизмы государственного регулирования и контроля в области долевого строительства	Первичные кредиторы (вводится регламентация долевого строительства)
27.	ФЗ «Об ипотеке», ст. 31	Страхование риска ответственности заемщика по ипотечному кредиту не разрешалось. Возможно было только страхование риска кредитора	Заемщик, являющийся залогодателем по договору об ипотеке жилого дома или квартиры, вправе застраховать риск своей ответственности перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по возврату кредита. При этом страховая сумма не должна превышать 20% стоимости заложенного имущества	Первичные кредиторы (разрешается страхование ответственности заемщика)

*Отбрасывая пункты, важные в первую очередь для заемщиков и первичных кредиторов. Подготовлено по материалам Агентства по ипотечному жилищному кредитованию.

Чувство локтя

г. Москва
2-й Троицкий пер., д. 5
тел.: (095) 747 9000
www.progress.ru

прогресс
СТРАХОВАЯ ГРУППА

страхование имущества • страхование путешественников • страхование от несчастного случая • программы страхования для детей • автострахование • страхование жизни • добровольное медицинское страхование