N 293
16.

212

# УКАЗ

## ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**О дополнительных мерах по развитию ипотечного кредитования**

В целях развития ипотечного кредитования, в том числе для привлечения финансовых средств на жилищное строительство, и обеспечения прав на недвижимое имущество и сделок с ним впредь до принятия соответствующего федерального закона о регистрации этих сделок и прав п о с т а н о в л я ю:

1. Установить, что обязательства по кредитному договору (договору займа) или иные обязательства, в том числе основанные на договоре купли-продажи, аренды, подряда, другом договоре, могут быть обеспечены залогом земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, нежилых помещений, квартир и иного недвижимого имущества (далее именуется - ипотека).

Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении договоров и положений настоящего Указа.

2. Установить, что по договору об ипотеке может быть заложено только недвижимое имущество, перечисленное в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, которое принадлежит залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения и права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в соответствии с настоящим Указом.

При предоставлении кредита на сооружение жилого дома в договоре об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение обязательства квартирами, незавершенным строительством вместе с заготовленными для него материалами и оборудованием, принадлежащими залогодателю.

3. Здания, в том числе жилые дома и иные строения, и сооружения, непосредственно связанные с землей, могут быть предметом ипотеки только с

014132

одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это предприятие, здание или сооружение, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо залогом принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части.

Право залога не распространяется на принадлежащее залогодателю право постоянного пользования земельным участком, на котором находится предприятие, здание или сооружение. 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 недвижимого имущества.

Если иное не предусмотрено договором, вещь, являющаяся предметом ипотеки, в соответствии со статьей 135 Гражданского кодекса Российской Федерации считается заложенной вместе с принадлежностями как единое целое.

Часть недвижимого имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), кроме квартир в многоквартирных жилых домах, не может быть самостоятельным предметом ипотеки.

Не допускается ипотека участков недр, особо охраняемых природных территорий, иного имущества, изъятого из оборота, имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание, многоквартирных и индивидуальных жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также имущества, в отношении которого в установленном федеральным законом порядке приватизация запрещена.

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.

Если предметом ипотеки является недвижимое имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица или органа, то такое же согласие или разрешение необходимо для ипотеки этого имущества.

4. Установить, что на имущество, находящееся в общей совместной собственности (без определения доли каждого из собственников в праве собственности), в том числе квартиры и нежилые помещения в жилых домах, ипотека может быть установлена при наличии письменного нотариально удостоверенного согласия на это всех собственников.

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

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

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

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 залогодателю, и орган государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавший это право залогодателя.

Оценочная стоимость предмета ипотеки определяется по соглашению залогодателя с залогодержателем и указывается в договоре в денежном выражении, при этом оценочная стоимость земельного участка не может быть установлена ниже его нормативной цены.

К договору об ипотеке земельного участка должна быть приложена копия чертежа границ этого участка, выданная соответствующим комитетом по земельным ресурсам и землеустройству.

Стороны договора об ипотеке могут поручить оценку предмета ипотеки коммерческой организации оценщиков.

Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его величины в денежном выражении, основания его возникновения и срока исполнения. Если величина обеспеченного ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения.

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. Установить, что, если в договоре не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает кроме погашения основной суммы долга и процентов по нему также уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему:

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

в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных основным обязательством либо федеральным законом;

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

в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

В договоре об ипотеке может быть предусмотрено, что ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества, либо в фиксированной сумме.

Если в договоре об ипотеке указана общая фиксированная сумма требований залогодержателя, обеспеченных ипотекой, обязательства должника перед залогодержателем в объеме, превышающем эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой.

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

8. В договоре об ипотеке не могут предусматриваться передача предмета залога кредитору по основному обязательству или третьим лицам, ограничения права залогодателя и (или) третьих лиц по пользованию имуществом, заложенным по договору об ипотеке. Залогодатель вправе использовать имущество, заложенное по договору об ипотеке, в соответствии с его назначением, а также извлекать из это имущества плоды и доходы.

Залогодатель вправе завещать заложенное имущество.

Условия договора об ипотеке или иного соглашения, ограничивающие указанные в настоящем пункте права залогодателя, ничтожны.

9. Имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в

качестве вклада в хозяйственное товарищество или общество либо паевого взноса в производственный кооператив или иным способом лишь с согласия кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

Лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество в результате его отчуждения или в порядке универсального правопреемства, в том числе в порядке наследования, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем, если иное не предусмотрено договором.

10. При пользовании заложенным имуществом залогодатель не должен допускать ухудшения имущества и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом, если иное не предусмотрено договором.

Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, залогодатель обязан:

поддерживать имущество, заложенное по договору об ипотеке, в исправном состоянии и нести расходы по содержанию этого имущества до момента прекращения ипотеки;

производить текущий и капитальный ремонт имущества, заложенного по договору об ипотеке, в сроки, установленные федеральным законом или иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

11. Кредитор по обеспеченному ипотекой обязательству имеет право участвовать в деле при предъявлении третьими лицами к залогодателю иска в суде, арбитражном суде или третейском суде о признании за ними права собственности или иных прав на заложенное имущество, о его изъятии или обременении либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение этого имущества.

Если залогодатель отказался от защиты своих прав на заложенное имущество или не осуществляет ее, то кредитор по обеспеченному ипотекой обязательству вправе использовать все способы защиты от имени залогодателя без специальной доверенности и потребовать от залогодателя возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов.

Если имущество, заложенное по договору об ипотеке, оказалось в незаконном владении других лиц, кредитор по обеспеченному ипотекой обязательству вправе, действуя от своего имени, истребовать это имущество из чужого незаконного владения в соответствии со статьями 301 - 303 Гражданского кодекса Российской Федерации для передачи его во владение залогодателя.

Кредитор по обеспеченному ипотекой обязательству вправе проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания имущества, заложенного по договору об ипотеке. Это право принадлежит кредитору по обеспеченному ипотекой обязательству и в том случае, если заложенное имущество передано залогодателем во владение третьих лиц.

12. Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации. Государственная регистрация осуществляется по месту нахождения недвижимости в пределах района (города).

Отказ в государственной регистрации договора об ипотеке либо уклонение соответствующего органа от регистрации могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд.

13. Обращение взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, осуществляется по решению суда или арбитражного суда в соответствии с требованиями Гражданского кодекса Российской Федерации.

При обращении взыскания на индивидуальные жилые дома, квартиры в многоквартирных жилых домах проживающие в них собственники, члены их семей, а также другие лица не подлежат выселению. При обращении взыскания на индивидуальные жилые дома, квартиры в многоквартирных жилых домах собственники и члены их семей могут быть выселены в судебном порядке, если договор об ипотеке был заключен в обеспечение кредита на постройку индивидуального жилого дома или приобретение квартиры в многоквартирном доме, за счет которого залогодатель приобрел жилье.

Исполнение решения об обращении взыскания на заложенные участки земель сельскохозяйственного назначения подлежит отсрочке на один год.

14. Установить, что впредь до принятия федерального закона о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним государственная регистрация прав на недвижимое имущество, кроме воздушных и морских судов, судов внутреннего плавания и космических объектов, а также сделок с ним осуществляется по формам государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним органами, осуществляющими на дату издания настоящего Указа регистрацию и оформление документов о правах на недвижимое имущество.

Утвердить прилагаемые формы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Установить, что государственной регистрации в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации подлежат права собственности и другие вещные права на недвижимое имущество, обременения (ограничения) прав на него, в том числе сервитуты, ипотека (залог недвижимости), арест

имущества, аренда, доверительное управление, установленные в отношении использования объекта запрещения и ограничения, а также заявления о праве требования.

Обязательной государственной регистрации по утвержденным настоящим Указом формам подлежат права на недвижимое имущество, правоустанавливающие документы на которые оформлены после вступления в силу настоящего Указа.

15. Установить, что права на недвижимое имущество, существовавшие до даты вступления в силу настоящего Указа, признаются действительными при отсутствии государственной регистрации по формам, утвержденным настоящим Указом.

Право собственности на недвижимое имущество, приобретаемое гражданами и юридическими лицами в силу приобретательной давности, подлежит государственной регистрации после установления факта приобретательной давности.

При переходе после вступления в силу настоящего Указа ранее существовавших прав на недвижимое имущество другому лицу, возникновении обременений, а равно прекращении соответствующих прав и обременений такие права и их обременения подлежат государственной регистрации по формам,установленным настоящим Указом.

16. Образовать Федеральную комиссию по недвижимому имуществу и оценке недвижимости.

Установить, что Федеральная комиссия по недвижимому имуществу и оценке недвижимости является федеральным органом исполнительной власти, подчиненным непосредственно Президенту Российской Федерации при решении вопросов, закрепленных за ним Конституцией Российской Федерации.

Установить, что Федеральной комиссией по недвижимому имуществу и оценке недвижимости обеспечивается ведение Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в котором подлежат учету все данные государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

17. Дополнить раздел 2 структуры федеральных органов исполнительной власти, утвержденной Указом Президента Российской Федерации от 10 января 1994 г. № 66 "О структуре федеральных органов исполнительной власти" (Собрание актов Президента и Правительства Российской Федерации, 1994, № 3, ст.190), словами "Федеральная комиссия по недвижимому имуществу и оценке недвижимости".

18. Администрации Президента Российской Федерации и Правительству Российской Федерации в месячный срок представить на утверждение Президента Российской Федерации проект положения о Федеральной комиссии по недвижимому имуществу и оценке недвижимости и предложения о ее составе.

19. Правительству Российской Федерации:

утвердить в месячный срок единый порядок учета кадастровых номеров;

утвердить в месячный срок порядок заполнения форм государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

представить в месячный срок на утверждение Президента Российской Федерации порядок предоставления информации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

разработать и утвердить в 2-месячный срок федеральную программу создания государственной системы регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предусмотрев в ней поэтапный порядок формирования Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

20. Настоящий Указ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации Б.Ельцин

Москва, Кремль
28 февраля 1996 года
N 293

/Артюхов В.Г./
Минфин

/Васильев Д.В./
ФКЦБН

/Яковлев В.Ф.
Высший Арб. Суд/

/Васильев С.А.
Минэкономики/

/Сергеева Л.И.
Верх. Суд РТ/

7.10.96г.
/Казаков А.И./

24.02.96
/Орехов В.Г.
ГГПУ

Утверждены
Указом Президента
Российской Федерации
от 28 февраля 1996 г. № 293

**Формы государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним**

**Раздел 1**

## ОПИСАНИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

**Подраздел 1 - I**

### I. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

Кадастровый номер предыдущий кадастровый номер

последующий кадастровый номер

Местоположение (адресные ориентиры)_____

_____

_____

_____

_____

_____

Категория
земель_____

_____

_____

Цель
использования_____

_____

_____

_____

Общая площадь

_____

_____

**Подраздел 1 - II**

## II. ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ

Кадастровый номер

Местоположение (адресные ориентиры)

Наименование

Назначение

Общая характеристика

Площадь

В том числе
жилая
Этажность
Другие
параметры

**Подраздел 1 - III**

## III. ЖИЛЫЕ, НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ, ПРОЧИЕ СОСТАВЛЯЮЩИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

Кадастровый номер

Местоположение (адресные ориентиры)

Наименование

Назначение

Общая характеристика

Площадь

В том числе
жилая
Другие параметры

**Раздел 2**

## ЗАПИСЬ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИХ ВЕЩНЫХ ПРАВАХ

Кадастровый номер

Предыдущий кадастровый номер

Последующий кадастровый номер

**Подраздел 2 - I**

### ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

| N записи | Правообладатель | | Возникновение права | | | | Прекращение права | | Особые отметки регистратора |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ф.И.О. физ.лица, название юр.лица | Паспорт. данные физ.лица. Реквизиты юр.лица | Вид права | Доля | Наименование документа, серия, номер, когда и кем выдан | Дата, Ф.И.О. и подпись регистратора | Наименование документа, серия, номер, когда и кем выдан | Дата, Ф.И.О. и подпись регистратора | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

| Запись о закрытии листа | Дата, Ф.И.О. и подпись регистратора |
|---|---|

222

M

**Раздел 2**

## ЗАПИСЬ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИХ ВЕЩНЫХ ПРАВАХ

Кадастровый номер

**Подраздел 2 - II**

### ЗДАНИЕ, СООРУЖЕНИЕ

| N записи | Правообладатель | | Возникновение права | | | | Прекращение права | | Особые отметки регистратора |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ф.И.О. физ.лица, название юр.лица | Паспорт. данные физ.лица. Реквизиты юр.лица | Вид права | Доля | Наименование документа, серия, номер, когда и кем выдан | Дата, Ф.И.О. и подпись регистратора | Наименование документа, серия, номер, когда и кем выдан | Дата, Ф.И.О. и подпись регистратора | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

| Запись о закрытии листа | Дата, Ф.И.О. и подпись регистратора |
|---|---|

223

[illegible]

21

**Раздел 2**

## ЗАПИСЬ О ПРАВЕ СОБСТВЕННОСТИ И ДРУГИХ ВЕЩНЫХ ПРАВАХ

Кадастровый номер

**Подраздел 2 - III**

### ЖИЛОЕ, НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ПРОЧИЕ СОСТАВЛЯЮЩИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

| N записи | Правообладатель | | Возникновение права | | | | Прекращение права | | Особые отметки регистратора |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Ф.И.О. физ.лица, название юр.лица | Паспорт. данные физ.лица. Реквизиты юр.лица | Вид права | Доля | Наименование документа, серия, номер, когда и кем выдан | Дата, Ф.И.О. и подпись регистратора | Наименование документа, серия, номер, когда и кем выдан | Дата, Ф.И.О. и подпись регистратора | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | |

| Запись о закрытии листа | Дата, Ф.И.О. и подпись регистратора |
|---|---|

224

13

**Раздел 3**

## ЗАПИСЬ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ (ОГРАНИЧЕНИЯХ) ВЕЩНЫХ ПРАВ

**Подраздел 3**

Кадастровый номер

### ЖИЛОЕ, НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ПРОЧИЕ СОСТАВЛЯЮЩИЕ НЕДВИЖИМОСТИ

| N записи | Содер-жание | Возникновение обременения (ограничения) | | | | | | Прекращение обременения (ограничения) | | Особые отметки регистратора |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Срок | Сумма* | Лица, в пользу которых обременяются (ограничиваются) права | | | | | | |
| | | | | Ф.И.О. гражданина, физ.лица; название юр. лица | Паспорт. данные физ.лица; Реквизиты юр.лица | Наименование документа, номер | Дата, Ф.И.О. и подпись регистратора | Наименование документа, номер | Дата, Ф.И.О. и подпись регистратора | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

* Только для ипотеки.

| Запись о закрытии листа | Дата, Ф.И.О. и подпись регистратора |
|---|---|
| | |

227

14

**Раздел 3**

## ЗАПИСЬ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ (ОГРАНИЧЕНИЯХ) ВЕЩНЫХ ПРАВ

**Подраздел 3 - I**

Кадастровый номер

Предыдущий кадастровый номер

Последующий кадастровый номер

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК

| N записи | Содержание | Возникновение обременения (ограничения) | | | | | | Прекращение обременения (ограничения) | | Особые отметки регистратора |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | Срок | Сумма* | Лица, в пользу которых обременяются (ограничиваются) права | | Наименование документа, номер | Дата, Ф.И.О. и подпись регистратора | Наименование документа, номер | Дата, Ф.И.О. и подпись регистратора | |
| | | | | Ф.И.О. гражданина, физ.лица; название юр. лица | Паспорт. данные физ.лица. Реквизиты юр.лица | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

* Только для залога (ипотеки).

| Запись о закрытии листа | Дата, Ф.И.О. и подпись регистратора |
|---|---|

226

fanfare

9

**Раздел 3**

## ЗАПИСЬ ОБ ОБРЕМЕНЕНИЯХ (ОГРАНИЧЕНИЯХ) ВЕЩНЫХ ПРАВ

**Подраздел 3 - II**

Кадастровый номер

ЗДАНИЕ, СООРУЖЕНИЕ

| N записи | Содержание | Возникновение обременения (ограничения) | | | | | | Прекращение обременения (ограничения) | | Особые отметки регистратора |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | Лица, в пользу которых обременяются (ограничиваются) права | | | | | | |
| | | Срок | Сумма* | Ф.И.О. гражданина, физ.лица; название юр. лица | Паспорт. данные физ.лица. Реквизиты юр.лица | Наименование документа, номер | Дата, Ф.И.О. и подпись регистратора | Наименование документа, номер | Дата, Ф.И.О. и подпись регистратора | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |

* Только для ипотеки.

| Запись о закрытии листа | Дата, Ф.И.О. и подпись регистратора |
|---|---|

224

| | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | |