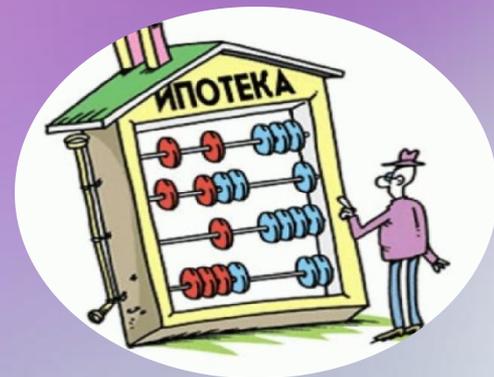




ИПОТЕК

А

Ст 1 ФЗ  
«Об  
ипотеке»



По договору о залоге недвижимого имущества (**договору об ипотеке**) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.





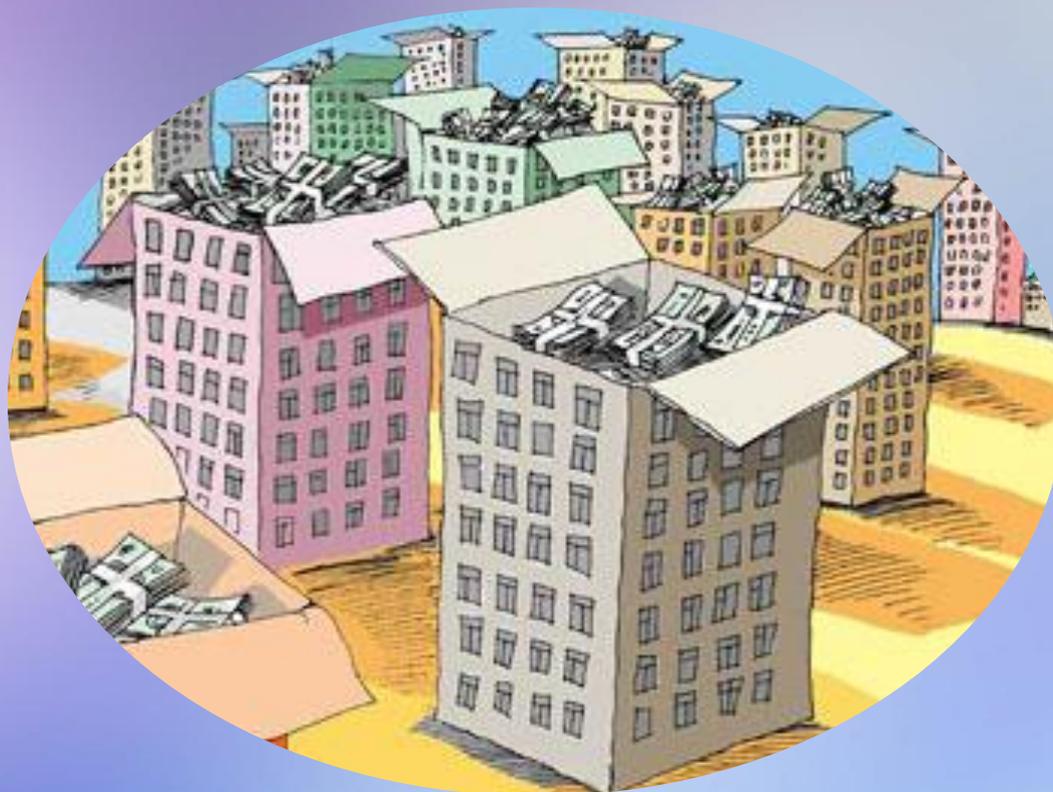
Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

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

**Статья 2.  
Обязательство,  
обеспечиваемое  
ипотекой**

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

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



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

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

[Федеральный закон от 02.10.2007 N 229-ФЗ \(ред. от 26.07.2017\) "Об исполнительном производстве"](#) Статья 79. Имущество, на которое не может быть обращено взыскание

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

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



## Статья 8. Общие правила заключения договора об ипотеке

ГК РФ Глава  
28.  
**ЗАКЛЮЧЕНИЕ  
ДОГОВОРА**

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

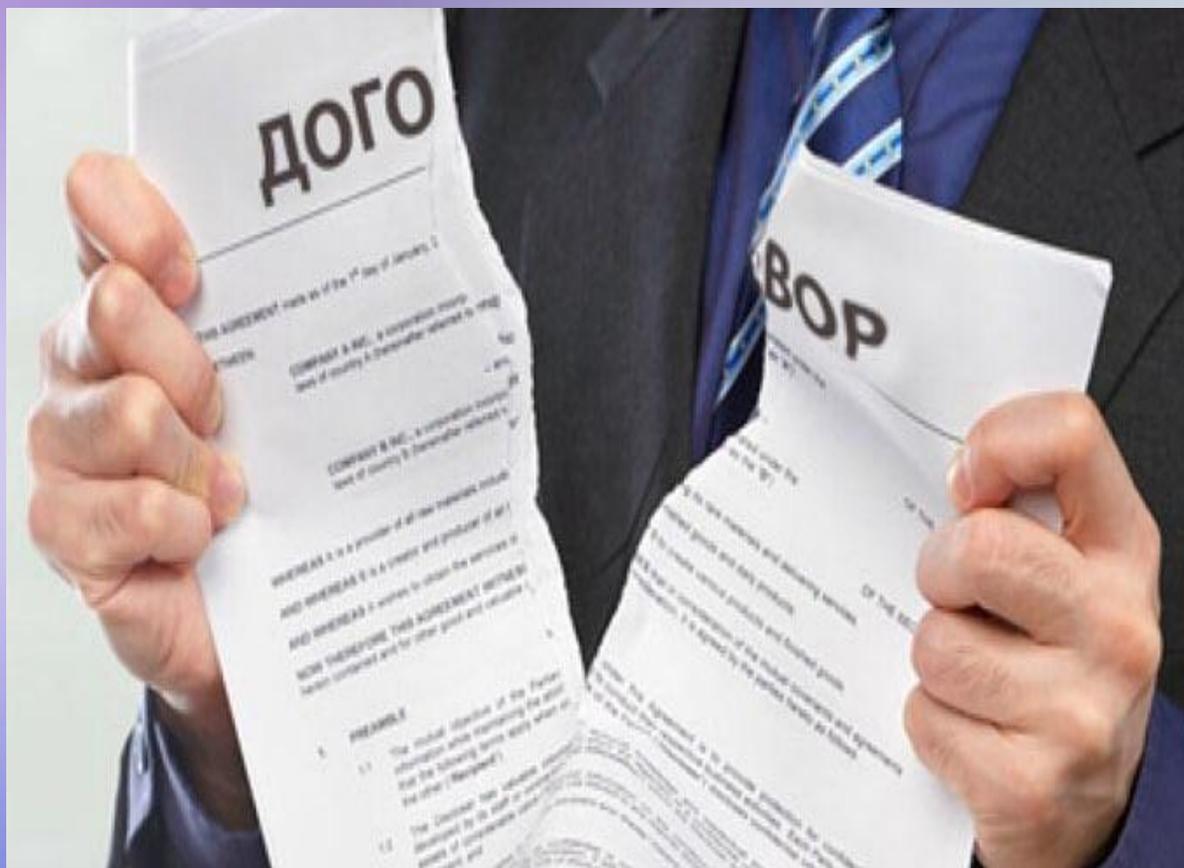
В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его [оценка](#), существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.



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

1. Договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации.

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



Особенность  
и  
ипотечного  
кредита:

- Срок выдачи кредита от 6 месяцев до 27 лет.
- Проценты за приобретаемое жилье составляют до 95 %.
- Приобретаемая квартира автоматически становится залогом.
- Первоначальный взнос составляет от 5 до 40 % от стоимости квартиры.
- Платежи по кредиту не должны превышать 30-35 % ежемесячного дохода заемщика.
- Ипотечный кредит погашается ежемесячными равными платежами, включающими в себя проценты по кредиту и часть основного долга.
- При предоставлении кредита учитываются следующие доходы заемщика: заработная плата по основному месту работы, доход от работы по совместительству, доход в виде процентов по вкладам, доход от сдачи в аренду имеющейся недвижимости и другие за последние 2 года.





**Ипотечный кредит**  
Долгосрочная ссуда с обязательством ее возврата в обозначенный договором срок с выплатой процентов по кредиту (плата за кредит), обеспечением выплаты данного обязательства

- инвестиционный инструмент для заемщика, дающий ему определенный доход или значимую выгоду;
- инвестиционный инструмент, в который кредитор вкладывает свои или заемные средства, и получающий свои стабильные доходы.



## Ипотека первичная

Первичный ипотечный залог - это залог, при котором ипотека создается на базе объекта недвижимости, еще ранее не заложенного. Банки, как правило, лимитируют ипотечный кредит суммой, равной двум третям

## Ипотека вторичная

Вторично используемый ипотечный залог, когда кредит выдается под ранее уже заложенный объект недвижимости. При этом общая сумма двух объявленных кредитов обычно не превышает 80%



По договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса (Недвижимые и Движимые вещи) Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое

земельные участки, за исключением указанных в статье 63 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)"

предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности

жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат

дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения

воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты

объекты незавершенного строительства недвижимого имущества, возводимого на земельном участке, отведенном для строительства в установленном законодательством Российской Федерации порядке

право арендатора по договору об аренде недвижимого имущества (право аренды) с согласия арендодателя, если федеральным законом или договором аренды не предусмотрено иное.

**СПАСИБО ЗА  
ВНИМАНИЕ!**