

# Статья 77.1 Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" с комментарием

## Текст статьи

1. В случае предоставления кредита или займа на строительство наемного дома либо на приобретение всех помещений в наемном доме или являющегося наемным домом жилого дома земельный участок, который предоставлен или предназначен для строительства наемного дома либо на котором расположен такой дом, или право аренды этого земельного участка находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. В случае, если в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи земельный участок, предоставленный или предназначенный для строительства наемного дома, или право аренды этого земельного участка находится в залоге, в залоге находится и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке наемный дом. При государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства на этом земельном участке такой объект считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности на него. С даты выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод построенного на этом земельном участке наемного дома в эксплуатацию до даты государственной регистрации права собственности на все помещения в наемном доме или на являющийся наемным домом жилой дом наемный дом на этом земельном участке, введенный в эксплуатацию, считается находящимся в залоге.

3. При государственной регистрации права собственности на все помещения в наемном доме или на являющийся наемным домом жилой дом, которые расположены на земельном участке, который или право аренды которого находится в залоге в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи, такие помещения, такой жилой дом считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности на них. Ипотека таких помещений, такого жилого дома подлежит государственной регистрации одновременно с государственной регистрацией права собственности на них.

4. Залогодержателем по залогу, указанному в пунктах 1 - 3 настоящей статьи, является банк или иная организация, предоставившие кредит или заем на строительство наемного дома либо на приобретение помещений в наемном доме, являющегося наемным домом жилого дома.

5. Жилые помещения в наемном доме предоставляются внаем по договору найма жилого помещения, договору найма жилого помещения жилищного фонда

социального использования в соответствии с жилищным законодательством без согласия залогодержателя.

6. В случае обращения взыскания банком или иной организацией, предоставившими указанные в пункте 1 настоящей статьи кредит или заем, на земельный участок или право аренды земельного участка, на котором расположен или строится наемный дом, на объект незавершенного строительства на этом земельном участке, на все помещения в таком наемном доме или на являющийся наемным домом жилой дом по решению залогодержателя осуществляется продажа земельного участка (уступка права аренды), объекта незавершенного строительства, всех помещений в таком доме, такого жилого дома одному лицу с сохранением установленной цели использования указанных объектов недвижимого имущества в порядке, установленном статьями 57 и 58 настоящего Федерального закона.

7. В случае, если первые публичные торги по продаже заложенного имущества, указанного в пункте 6 настоящей статьи, и в случае проведения повторных публичных торгов также повторные публичные торги по продаже указанного имущества объявлены не состоявшимися, исполнительное производство по обращению взыскания на указанное заложенное имущество приостанавливается до поступления исполнительного документа, выданного на основании судебного решения, указанного в пункте 8 настоящей статьи. О приостановлении исполнительного производства и об основаниях его приостановления судебный пристав-исполнитель извещает залогодержателя. При этом залогодержатель не может воспользоваться правом, предусмотренным пунктом 4 статьи 58 настоящего Федерального закона.

8. В случае, указанном в пункте 7 настоящей статьи, принимается судебное решение о прекращении использования объектов недвижимого имущества, указанных в пункте 6 настоящей статьи, в соответствии с установленной целью использования и прекращении установленного в соответствии с жилищным законодательством ограничения (обременения) права собственности на заложенные помещения в наемном доме, на являющийся наемным домом заложенный жилой дом, а также о проведении публичных торгов в соответствии с пунктом 9 настоящей статьи.

9. Продажа заложенного имущества, указанного в пункте 8 настоящей статьи, осуществляется на публичных торгах в соответствии со статьями 57 и 58 настоящего Федерального закона. Начальная продажная цена заложенного имущества при его реализации на публичных торгах определяется по решению суда на основании отчета оценщика и устанавливается равной рыночной стоимости заложенного имущества, определенной в отчете оценщика.

10. Установленные в соответствии с жилищным законодательством решением или договором о предоставлении государственной, муниципальной и (или) иной поддержки для создания, эксплуатации наемного дома социального использования требования о возмещении указанной поддержки в случае изменения цели использования здания в качестве наемного дома социального использования (наемный дом социального использования становится наемным домом коммерческого использования) или прекращения использования здания в качестве наемного дома до истечения срока, определенного указанными решением или договором, обеспечиваются ипотекой всех помещений в таком доме или являющегося наемным домом социального использования жилого дома, на строительство,

эксплуатацию которых предоставлена такая поддержка, земельного участка или прав по договору аренды земельного участка, на котором расположен или строится наемный дом социального использования, объекта незавершенного строительства на этом земельном участке.

11. В случае предоставления государственной, муниципальной и (или) иной поддержки для создания, эксплуатации наемного дома социального использования и указанных в пункте 1 настоящей статьи кредита или займа установленные пунктом 10 настоящей статьи требования о возмещении такой поддержки обеспечиваются последующей ипотекой указанных в пункте 10 настоящей статьи объектов недвижимого имущества, прав на указанные объекты с момента возникновения предшествующей ипотеки на указанные объекты, на такие права у банка или иной организации, предоставивших указанные кредит или заем.

12. В случае, если стоимости указанных в пункте 10 настоящей статьи заложенных объектов недвижимого имущества, прав на такие объекты недостаточно для полного удовлетворения требований о возмещении государственной, муниципальной и (или) иной поддержки, обязательство о возмещении указанной поддержки не прекращается.

13. Государственная регистрация ипотеки в силу закона и последующей ипотеки в силу закона в отношении объектов недвижимого имущества, прав на такие объекты в случаях, указанных в пунктах 10 и 11 настоящей статьи, осуществляется с оформлением в качестве залогодержателя или последующего залогодержателя исполнительного органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного лица, предоставивших государственную, муниципальную и (или) иную поддержку для создания, эксплуатации наемного дома социального использования.

## Это ознакомительный фрагмент

Полный текст доступен по ссылке: <https://alexeyborisov.ru/law/zakon-102-fz/st77.1/>

Оформите подписку на материалы сайта со скидкой 50% по промокоду: **PDF50**

Предложение действует ограниченное время.

---

Источник: <https://alexeyborisov.ru/law/zakon-102-fz/st77.1/>