

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

13 01 2020 г.

№ _____

Председателю
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

В.В.ВОЛОДИНУ

Уважаемый Вячеслав Викторович!

В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации, вношу в качестве законодательной инициативы проект федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения процедуры перехода на ипотеку с более выгодными условиями для семей с детьми".

Принятие законопроекта не приведет к изменению финансовых обязательств государства.

Приложение:

1. Текст законопроекта и материалы к нему на 11 листах.

С уважением

И.А.Яровая

И.А.Яровая



156111 376200
Государственная Дума ФС РФ
Дата 13.01.2020 10:41
№880655-7; 1.1

Проект № 880655-7

Вносится депутатом
Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации

И.А.Яровой

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в отдельные законодательные акты
Российской Федерации в части упрощения процедуры перехода на
ипотеку с более выгодными условиями для семей с детьми**

Статья 1

В статью 10 Федерального закона от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2007, № 1, ст. 19; 2011, № 27, ст. 3880) внести следующие изменения:

1) дополнить частью 4 следующего содержания:

«4. Жилое помещение, приобретенное (построенное, реконструированное) с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, оформляется в общую собственность

родителей, детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей, родившихся на дату оформления права общей собственности на жилое помещение) с определением размера долей по соглашению в течение шести месяцев после полной выплаты задолженности по кредиту (займу), средства которого были направлены полностью или частично на приобретение (строительство, реконструкцию) жилого помещения или на погашение ранее полученного кредита (займа) на приобретение (строительство, реконструкцию) этого жилого помещения, и погашения регистрационной записи об ипотеке указанного жилого помещения.»;

2) дополнить частью 9 следующего содержания:

«9. Пенсионный фонд Российской Федерации и его территориальные органы направляет в федеральный орган исполнительной власти и его территориальные органы, осуществляющие государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав) сведения об использовании средств (части средств) материнского (семейного) капитала на цели, предусмотренные настоящей статьей, с указанием сведений, предусмотренных пунктами 1, 2, 6, 8 части 2 статьи 4 настоящего Федерального закона в отношении лица, получившего сертификат, и следующих сведений:

1) кадастровый номер объект недвижимости, если средства (часть средств) материнского (семейного) капитала были направлены на приобретение (строительство) жилого помещения по соответствующему договору купли-продажи;

2) номер государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, если средства (часть средств) материнского (семейного) капитала были направлены на приобретение (строительство) жилого помещения по соответствующему договору участия в долевом строительстве;

3) кадастровый номер земельного участка, если средства (часть средств) материнского (семейного) капитала были направлены на строительство объекта индивидуального жилищного строительства, осуществляемое без привлечения организации, осуществляющей строительство объекта индивидуального жилищного строительства, в том числе по договору строительного подряда;

4) кадастровые номера земельного участка и находящегося на нем объекта индивидуального жилищного строительства, если средства (часть средств) материнского (семейного) капитала были направлены реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства, осуществляемую без привлечения организации, осуществляющей реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства, в том числе по договору строительного подряда».

Статья 2

Внести в Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400; 2001, № 46, ст. 4308; 2002, № 7, ст. 629; 2004, № 6, ст. 406; № 27, ст. 2711; № 45, ст. 4377; 2005, № 1, ст. 40, 42; 2006, № 50, ст. 5279; № 52, ст. 5498; 2007, № 50, ст. 6237; 2008, № 52, ст. 6219; 2009, № 1, ст. 14; № 29, ст. 3603; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 27, ст. 3880; № 50, ст. 7347; 2013, № 19, ст. 2328; № 51, ст. 6683; 2014, № 26, ст. 3375; 2015, № 14, ст. 2022; № 41, ст. 5640; 2016, № 27, ст. 4248, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4766) следующие изменения:

1) в статье 6:

а) пункт 3 дополнить словами:

«и ипотеки жилого помещения, приобретенного либо построенного полностью или частично с использованием средств материнского (семейного) капитала и кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство такого жилого помещения, в случае получения кредита или целевого займа на полное погашение ранее полученного кредита или целевого займа на приобретение такого жилого помещения.

б) дополнить пунктом 4¹ следующего содержания:

«4¹. В случае предоставления кредита или займа на полное погашение ранее выданного кредита или займа, согласие предшествующего залогодержателя на регистрацию ипотеки в обеспечение кредита или займа, предоставленного на погашение ранее выданного кредита или займа, не требуется.»;

2) в статье 77:

а) в пункте 1 после слов «или строительство указанного жилого помещения» дополнить словами «, в том числе, средств, полученных на полное погашение указанного кредита либо целевого займа»;

б) пункт 2 дополнить абзацем следующего содержания:

«Жилое помещение (жилые помещения), приобретенное или построенное с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, считается находящимся в залоге (ипотека в силу закона) у кредитора, предоставившего денежные средства на полное погашение ранее полученного кредита или займа на цели приобретения или строительства такого жилого помещения»;

в) пункт 3 дополнить абзацем следующего содержания:

«Согласие органов опеки и попечительства на передачу в ипотеку жилого помещения, в котором проживают члены семьи собственника такого жилого помещения, в том числе, находящиеся под опекой или попечительством, либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника, кредитору (займодавцу),

предоставившему денежные средства на полное погашение ранее полученного кредита или займа с использованием средств (части средств) материнского (семейного) капитала, денежные средства которого были направлены на приобретение (строительство) такого жилого помещения, находящегося в залоге у предшествующего кредитора, не требуется.».

Статья 3

В Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344) внести следующие изменения:

1) часть 3 статьи 9 дополнить пунктом 4¹ следующего содержания:

«4¹) сведения об использовании средств материнского (семейного) капитала, установленных Федеральным законом от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей", направленных на улучшение жилищных условий, предусмотренные частью 9 статьи 10 указанного Федерального закона;»;

2) в статье 32:

а) дополнить частью 15⁴ следующего содержания:

«15⁴. Пенсионный фонд Российской Федерации направляет в орган регистрации прав предусмотренные частью 9 статьи 10 Федеральным законом от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ "О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей" сведения о

кадастровых номерах объектов недвижимости, на приобретение, строительство, реконструкцию которых направлены средства материнского (семейного) капитала, лице, получившем сертификат, в срок не более чем три рабочих дня со дня перевода средств материнского (семейного) капитала для улучшения жилищных условий.»;

б) в части 16 статье 32 после цифр «15²» дополнить цифрами «15⁴».

Статья 4

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении десяти дней со дня его официального опубликования за исключением пункта 2 статьи 1 и статьи 3 настоящего Федерального закона.

2. Положения пункта 2 статьи 1 и статья 3 настоящего Федерального закона вступают в силу по истечении одного года со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации



ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения процедуры перехода на ипотеку с более выгодными условиями для семей с детьми"

Законопроектом упрощается процедура перехода на ипотеку с более выгодными условиями для семей, направивших средства материнского капитала на погашение ипотечного кредита.

Проект федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения процедуры перехода на ипотеку с более выгодными условиями для семей с детьми" (далее – законопроект) разработан во исполнение пункта 3 перечня поручений Президента Российской Федерации В.В. Путина от 28.05.2019 № Пр-932 по итогам встречи Президента Российской Федерации с членами Совета законодателей Российской Федерации при Федеральном Собрании Российской Федерации 24.04.2019.

Федеральным законом от 29 декабря 2006 года № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей» (далее – Закон № 256-ФЗ), предусмотрена возможность получить дополнительную государственную поддержку в виде материнского (семейного) капитала. Наиболее востребованной целью расходования материнского капитала является улучшение жилищных условий. При этом, ставки по ипотечным кредитам в настоящее время значительно снизились по сравнению с периодом, когда программа материнского капитала была запущена.

Указом Президента Российской Федерации от 07.05.2018 № 204 "О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года" поставлена задача обеспечения доступным жильем семей со средним достатком, в том числе создание возможностей для приобретения (строительства) ими жилья с использованием ипотечного кредита, ставка по которому должна **быть менее 8 процентов**. В рамках реализации данной задачи с 1 октября 2019 года сразу несколько из двадцатки крупнейших ипотечных банков объявили о снижении ставок ипотечных кредитов. В крупных банках ставка ипотеки варьируется **от 9,5% до 7,3% годовых**.

Также по поручению Президента Российской Федерации реализуется программа льготного ипотечного кредитования при рождении второго ребенка и (или) последующих детей, которая предусматривает получение указанными семьями ипотечного кредита по ставке **6% на весь срок кредита**, а для граждан, проживающих на Дальнем Востоке – **по 2%**.

В целях снижения бремени финансовой нагрузки многие заемщики обращаются в банки за получением новых кредитов по более низкой процентной ставке для погашения первоначальных кредитов (рефинансирование).

Анализ ситуации рефинансирования банками ипотечных кредитов с использованием материнского (семейного) капитала показывает, что и у кредитных организаций и у потребителей возникают сложности с оформлением залога на нового кредитора.

Основными причинами этого являются:

1. Необходимость получить согласие органов опеки и попечительства на передачу в залог жилого помещения, приобретенного за счет средств материнского капитала, что на практике сделать невозможно из-за противоречивости условий и требований.

2. Необходимость оформить в общую собственность семьи объекта недвижимости на этапе смены кредитора.

Законопроектом указанные проблемы снимаются. По сути, правоотношения заемщика и кредиторов становятся длящимися и **считаются завершенными только после полной выплаты за объект недвижимости.**

Предлагаемые законопроектом изменения упрощают процесс рефинансирования ипотечных кредитов, в том числе с использованием средств материнского (семейного) капитала, снижают риски новых кредиторов в части оформления обеспечения, что позволяет сразу установить пониженную процентную ставку по кредиту, защищают интересы заемщика и соблюдают интересы ребенка по наделению его долей в собственности при окончательном погашении кредита.

Также законопроектом устанавливается, что сведения об использовании средств материнского (семейного) капитала подлежат включению в реестр прав на недвижимость. Действующее законодательство устанавливает обязанность родителей оформить недвижимое имущество в общую собственность лица, получившего сертификат на материнский (семейный) капитал, его супруга (и), детей (в том числе первого, второго, третьего ребенка и последующих детей) с определением размера долей по соглашению в течение шести месяцев после снятия обременения с жилого помещения. По факту, эта обязанность исполняется не всегда и, в случае, продажи недвижимого имущества, появляется риск у добросовестного покупателя указанной недвижимости. Законопроект указанную проблему решает.

Законопроект позволит семьям, имеющим социальную поддержку государства, снизить затраты на обслуживание кредита.



**ПЕРЕЧЕНЬ
АКТОВ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, ПОДЛЕЖАЩИХ
ПРИЗНАНИЮ УТРАТИВШИМИ СИЛУ, ПРИОСТАНОВЛЕНИЮ,
ИЗМЕНЕНИЮ ИЛИ ПРИНЯТИЮ В СВЯЗИ С ПРИНЯТИЕМ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА "О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В
ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ В ЧАСТИ УПРОЩЕНИЯ ПРОЦЕДУРЫ ПЕРЕХОДА
НА ИПОТЕКУ С БОЛЕЕ ВЫГОДНЫМИ УСЛОВИЯМИ ДЛЯ
СЕМЕЙ С ДЕТЬМИ"**

Принятие федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения процедуры перехода на ипотеку с более выгодными условиями для семей с детьми» потребует внесение изменений в Правила направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2007 года № 862, предусматривающих исчисление шестимесячного срока на оформление долей собственности членов семьи заемщика с момента исполнения обязательств по возврату заемных средств, использованных на приобретение жилого помещения, в том числе при рефинансировании кредита.



**ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
К ПРОЕКТУ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА "О ВНЕСЕНИИ
ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ЧАСТИ УПРОЩЕНИЯ
ПРОЦЕДУРЫ ПЕРЕХОДА НА ИПОТЕКУ С БОЛЕЕ ВЫГОДНЫМИ
УСЛОВИЯМИ ДЛЯ СЕМЕЙ С ДЕТЬМИ"**

Принятие и реализация федерального закона "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части упрощения процедуры перехода на ипотеку с более выгодными условиями для семей с детьми" не потребует дополнительных расходов, покрываемых за счет средств федерального бюджета.

Горанец