



**ПРАВИТЕЛЬСТВО  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Государственная Дума  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

« 05 » июля 20 18 г.

№ 5066П-П13

МОСКВА

О внесении проекта федерального закона  
"О внесении изменений в Федеральный  
закон "Об ипотечных ценных бумагах"  
и отдельные законодательные акты  
Российской Федерации"



130729 119207  
Государственная Дума ФС РФ  
Дата 06.07.2018  
№504617-7; 1.1

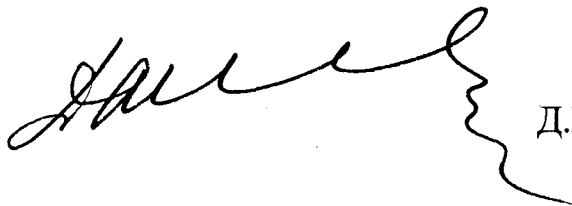
В соответствии со статьей 104 Конституции Российской Федерации Правительство Российской Федерации вносит на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

- Приложение:
1. Текст законопроекта на 15 л.
  2. Пояснительная записка к законопроекту на 3 л.
  3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л.
  4. Перечень федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона, на 1 л.
  5. Перечень нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона, на 1 л.



6. Распоряжение Правительства Российской Федерации  
о внесении в Государственную Думу Федерального  
Собрания Российской Федерации законопроекта на 1 л.

Председатель Правительства  
Российской Федерации



Д.Медведев



Вносится Правительством  
Российской Федерации

Проект

~504617-7

## **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в Федеральный закон  
"Об ипотечных ценных бумагах" и отдельные  
законодательные акты Российской Федерации"**

### **Статья 1**

Внести в Федеральный закон от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 46, ст. 4448; 2005, № 1, ст. 19; 2006, № 31, ст. 3440; 2010, № 11, ст. 1171; 2011, № 48, ст. 6728; № 49, ст. 7040; 2012, № 26, ст. 3436; № 53, ст. 7606; 2013, № 30, ст. 4084; № 51, ст. 6699; 2015, № 27, ст. 4001; 2016, № 1, ст. 81; № 27, ст. 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 48, ст. 7052) следующие изменения:

1) абзац пятый статьи 2 изложить в следующей редакции:

"ипотечный агент - специализированная коммерческая организация, которая соответствует установленным статьей 8 настоящего Федерального закона требованиям, исключительным предметом деятельности которой является приобретение прав требования

по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона от 30 декабря 2014 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - права требования участника долевого строительства), и (или) закладных и которой в соответствии с настоящим Федеральным законом предоставлено право осуществлять эмиссию облигаций с ипотечным покрытием;"

2) в статье 3:

а) часть 1 после слов "обеспеченные ипотекой" дополнить словами "и (или) залогом прав требования участника долевого строительства";

б) дополнить частью 3<sup>1</sup> следующего содержания:

"3<sup>1</sup>. Требования по обязательствам, обеспеченным залогом прав требования участника долевого строительства,, могут входить в состав ипотечного покрытия только в случае их соответствия следующим условиям:

договор участия в долевом строительстве заключен в соответствии с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации";

договор залога прав требования участника долевого строительства содержит условие об открытии залогового счета участника долевого строительства, права по которому переданы в залог залогодержателю прав по договору участия в долевом строительстве, для перечисления на него застройщиком денежных средств, причитающихся участнику долевого строительства при расторжении договора участия в долевом строительстве, и условие о том, что залогодатель не вправе распоряжаться денежными средствами на таком залоговом счете, за исключением случаев исполнения обязательств перед залогодержателем;

основная сумма долга по обязательству, обеспеченному залогом прав участия в долевом строительстве, по каждому договору, из которого возникло такое обязательство, не должна превышать восемьдесят процентов определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) прав участия в долевом строительстве, являющихся предметом залога, либо цену договора участия в долевом строительстве;

предметом договора займа, обязательства по которому обеспечены залогом прав участия в долевом строительстве, должны являться только денежные средства.

Доля требований, обеспеченных залогом прав требования участника долевого строительства, не должна превышать сорок процентов размера ипотечного покрытия. Требования, обеспеченные ипотекой после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на недвижимое имущество в соответствии с договором участия в долевом строительстве, права по которому были переданы в залог, в составе ипотечного покрытия должны соответствовать условиям, указанным в абзацах третьем, четвертом и шестом части 2 настоящей статьи. Указанное недвижимое имущество должно быть застраховано от риска утраты или повреждения в пользу кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству не позднее шести месяцев с даты государственной регистрации права собственности участника долевого строительства.";

в) абзац четвертый части 4 изложить в следующей редакции:

"утрачен предмет залога, в том числе вследствие вступления в законную силу решения суда о признании недействительным или прекращении по иным основаниям права залога на недвижимое

имущество (ипотеки) и (или) на права требования участника долевого строительства, за исключением замены предмета залога в случаях, установленных федеральным законом;";

г) дополнить частью б<sup>1</sup> следующего содержания:

"б<sup>1</sup>. Требование по обязательству, обеспеченному залогом прав требования участника долевого строительства, входящее в состав ипотечного покрытия, должно быть подтверждено:

выпиской из Единого государственного реестра недвижимости, содержащей сведения о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и залога прав по нему;

кредитным договором или договором займа, на основании которых возникло обязательство, обеспеченное залогом прав требования участника долевого строительства, либо нотариально удостоверенной копией договора;

документом, который выражает содержание сделки, по которой были переданы права кредитора и залогодержателя по обязательству, обеспеченному залогом прав требования участника долевого строительства, и документом, подтверждающим государственную регистрацию перехода права залогодержателя в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ

"О государственной регистрации недвижимости", в случае, если имел место такой переход (уступка), или нотариально удостоверенными копиями указанных документов.";

3) в статье 4:

а) часть 1 после слов "обеспеченных ипотекой" дополнить словами "и (или) залогом прав требования участника долевого строительства";

б) часть 3 после слов "обеспеченных ипотекой" дополнить словами "и (или) залогом прав требования участника долевого строительства";

4) в части 2 статьи 5:

а) в абзаце третьем слова "имущества, на которое установлена ипотека в обеспечение исполнения" заменить словами "предмета залога, обеспечивающего исполнение";

б) абзац четвертый изложить в следующей редакции:

"рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества и (или) прав требования участника долевого строительства, являющихся предметом залога, либо кадастровой стоимости указанного недвижимого имущества в случае, установленном настоящим Федеральным законом,



либо цены договора участия в долевом строительстве, права требования участника долевого строительства по которому переданы в залог;";

5) в части 1 статьи 8:

а) абзац первый после слов "обеспеченным ипотекой" дополнить словами "и (или) залогом прав требования участника долевого строительства";

б) абзац второй после слов "обеспеченным ипотекой" дополнить словами "и (или) залогом прав требования участника долевого строительства";

б) в статье 12:

а) часть 3<sup>1</sup>:

после слов "о выпуске жилищных облигаций с ипотечным покрытием" дополнить словами ", а также решение о выпуске облигаций с ипотечным покрытием, обеспеченных залогом прав требования участника долевого строительства,";

после слов "программа жилищных облигаций с ипотечным покрытием" дополнить словами ", а также программа облигаций с ипотечным покрытием, обеспеченных залогом прав требования участника долевого строительства".

б) в части 3<sup>2</sup>:

абзац первый после слов "жилищных облигаций с ипотечным покрытием" дополнить словами ", а также программа облигаций с ипотечным покрытием, обеспеченных залогом прав требования участника долевого строительства,";

абзацы третий - пятый изложить в следующей редакции:

"указание на ограничение или на отсутствие ограничения общего количества выпусков облигаций, которые могут быть размещены в рамках программы жилищных облигаций с ипотечным покрытием, программы облигаций с ипотечным покрытием, обеспеченных залогом прав требования участника долевого строительства;

сведения об очередности исполнения обязательств по облигациям с одним ипотечным покрытием в случае, если программой жилищных облигаций с ипотечным покрытием, программой облигаций с ипотечным покрытием, обеспеченных залогом прав требования участника долевого строительства, предусмотрена возможность эмиссии таких облигаций;

сведения о лице, предоставляющем дополнительное обеспечение по облигациям с ипотечным покрытием (облигациям с ипотечным покрытием определенной очереди), которые могут быть размещены в рамках программы жилищных облигаций с ипотечным покрытием, программы облигаций с ипотечным покрытием, обеспеченных залогом прав требования участника долевого строительства, а также сведения об

условиях такого дополнительного обеспечения в случае его предоставления.";

в) часть 3<sup>3</sup> после слов "жилищных облигаций с ипотечным покрытием" дополнить словами ", а также к программе облигаций с ипотечным покрытием, обеспеченных залогом прав требования участника долевого строительства";

7) в статье 13:

а) абзац первый части 3 после слов "обеспеченных ипотекой" дополнить словами "и (или) залогом прав требования участника долевого строительства";

б) часть 4 после слов "обеспеченных ипотекой" дополнить словами "и (или) залогом прав требования участника долевого строительства";

8) абзац второй части 1 статьи 33 после слов "обеспеченные ипотекой" дополнить словами "и (или) залогом прав требования участника долевого строительства";

9) абзац второй части 2 статьи 35 после слов "обеспеченные ипотекой" дополнить словами "и (или) залогом прав требования участника долевого строительства".

## **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; № 48, ст. 7052; № 50, ст. 7549; 2018, № 1, ст. 70) следующие изменения:

1) в абзаце втором пункта 5 статьи 5 слова "далее - Федеральный закон" заменить словами "далее соответственно - права требования участника долевого строительства, Федеральный закон";

2) в подпункте 2 пункта 10 статьи 59 слова ", вытекающие из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" исключить;

3) наименование главы XIII изложить в следующей редакции:

**"Глава XIII. Особенности ипотеки жилых домов, квартир и залога прав требования участника долевого строительства";**

4) в статье 74:

а) наименование статьи изложить в следующей редакции:

**"Статья 74. Применение правил об ипотеке жилых домов, квартир и залоге прав требования участника долевого строительства";**

б) пункт 1 дополнить словами ", а также к залогоу прав требования участника долевого строительства";

в) пункт 3 после слов "установленные для ипотеки жилых домов и квартир," дополнить словами "а также для залога прав требования участника долевого строительства,";

5) дополнить статьей 77<sup>2</sup> следующего содержания:

**"Статья 77<sup>2</sup>. Залог прав требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, приобретенных за счет кредитных (заемных) средств**

1. Права требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, находятся в залоге у лица, предоставившего кредит (заем), с момента государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве в Едином государственном реестре недвижимости.

Государственная регистрация залога прав требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, права требования по которому находятся в залоге в соответствии с

настоящей статьей, осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве.

2. При расторжении договора участия в долевом строительстве, права требования участника долевого строительства по которому в соответствии с настоящей статьей находятся в залоге в обеспечение требований, входящих в состав ипотечного покрытия, при одностороннем отказе застройщика от исполнения такого договора, при его недействительности или признании его незаключенным, а также в иных случаях возникновения у застройщика или третьего лица обязанности по выплате обеспечения или возмещения участнику долевого строительства денежные средства, причитающиеся участнику долевого строительства, в сроки, предусмотренные частью 2 статьи 9 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", перечисляются застройщиком на залоговый счет участника долевого строительства, права по которому переданы в залог залогодержателю прав по договору участия в долевом строительстве.

Участник долевого строительства представляет застройщику информацию о реквизитах такого залогового счета. При отсутствии у застройщика информации о реквизитах залогового счета начисление

процентов, предусмотренных частью 2 статьи 9 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не осуществляется за период с даты расторжения договора участия в долевом строительстве и до предоставления застройщику участником долевого строительства либо залогодержателем информации о реквизитах залогового счета.

3. Залогодержатель имеет право на удовлетворение своих требований за счет денежных средств, причитающихся участнику долевого строительства в случае расторжения договора участия в долевом строительстве, права требования по которому в соответствии с настоящей статьей находятся в залоге в обеспечение требований, входящих в состав ипотечного покрытия, при одностороннем отказе застройщика от исполнения такого договора, при его недействительности или признании его незаключенным, а также в иных случаях возникновения у застройщика или третьего лица обязанности по выплате обеспечения или возмещения участнику долевого строительства.

4. При государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства происходит замена залога прав требования участника долевого строительства на залог объекта долевого строительства, и такой объект поступает в залог

залогодержателю прав требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве. Государственная регистрация ипотеки в указанном случае осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности участника долевого строительства."

### **Статья 3**

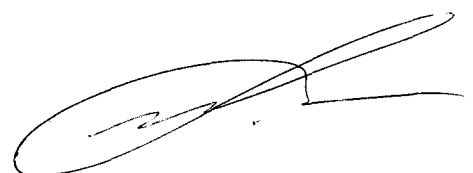
Статью 13 Федерального закона от 29 июля 2017 года № 218-ФЗ "О публично-правовой компании по защите прав граждан - участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2017, № 31, ст. 4767) дополнить частью 4 следующего содержания:

"4. Если права требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, предусматривающему передачу жилых помещений, находятся в залоге, денежные средства, причитающиеся участнику долевого строительства, в размере возмещения, предусмотренного настоящей статьей, перечисляются Фондом на залоговый счет участника долевого строительства, права по которому переданы в залог залогодержателю прав по договору участия в



долевом строительстве. При отсутствии информации о реквизитах такого залогового счета Фонд запрашивает ее у сторон договора залога."

Президент  
Российской Федерации

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

## **ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

### **к проекту федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"**

Проект федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - законопроект) разработан в целях реализации пункта 6 протокола заседания проектного комитета по основному направлению стратегического развития Российской Федерации "Ипотека и арендное жилье" от 31 марта 2017 г. № 21(2).

Законопроект направлен на обеспечение возможности включать права требования, обеспеченные залогом прав требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, в ипотечное покрытие облигаций.

В настоящее время Федеральный закон от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" не позволяет включить в ипотечное покрытие облигаций права требования по кредитам и займам, обеспеченным правами требования по договорам участия в долевом строительстве. По информации АО "ДОМ.РФ", доля кредитов, выданных для приобретения жилья на первичном рынке по договорам участия в долевом строительстве, которые не могут быть секьюритизированы до завершения строительства объектов, составляет в среднем 40 процентов объема ипотечного кредитования. При этом уровень просроченных платежей по таким кредитам примерно в 4 раза ниже, чем по кредитам с залогом готового жилья (по данным Банка России).

Кроме того, именно кредитование на рынке первичного жилья стимулирует снижение процентных ставок. Падение значения средневзвешенной ставки по ипотечным кредитам на первичном рынке является положительной тенденцией развития российского рынка ипотеки. Несмотря на завершение государственной программы субсидирования, процентные ставки по кредитам, выданным для приобретения жилья на первичном рынке, остаются в среднем ниже ставок по кредитам под залог готового жилья. Конкуренция оказывает влияние на банки в части последовательного снижения ставок и по ипотечным кредитам под залог вторичного жилья.

В целях снижения рисков в отношении облигаций, в ипотечное покрытие которых будут включаться права требования участников долевого

строительства по договорам участия в долевом строительстве, предлагается применить следующие требования:

доля кредитов с залогом прав по договорам долевого участия в строительстве не может превышать 40 процентов размера ипотечного покрытия;

отношение долга по кредиту к денежной оценке прав требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве не должно превышать 80 процентов;

запрет залогодателю без согласия залогодержателя на замену предмета залога, на отказ в одностороннем порядке от исполнения договора участия в долевом строительстве, а также передачу по нему права.

Законопроектом предлагается также установить условие, при котором требования включаются в ипотечное покрытие, в части удовлетворения залогодержателем своих требований за счет имущества, причитающегося участнику долевого строительства при исполнении третьим лицом обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве, право требования участника долевого строительства по которому передано в залог (пункт 2 статьи 334 Гражданского кодекса Российской Федерации), или получения залогодержателем возмещения от Фонда защиты прав граждан - участников долевого строительства в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

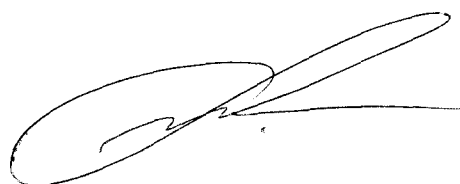
Положениями Федерального закона от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" в редакции предусмотренных законопроектом изменений расширяется понятие ипотечного покрытия. При этом частями 3.1 - 3.3 статьи 12 указанного федерального закона предусмотрено специальное регулирование эмиссии жилищных облигаций с ипотечным покрытием. В связи с этим законопроектом предусмотрены технические поправки в указанные части, направленные на распространение такого специального регулирования не только на жилищные облигации с ипотечным покрытием, но также и на облигации с ипотечным покрытием, обеспеченные залогом прав требования участника долевого строительства. Такая цель достигается в том числе посредством указания в абзаце первом части 3.2 статьи 12 Федерального закона от 11 ноября 2003 г. № 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" на то, к каким именно облигациям применяются положения этой части.

Для обеспечения защиты прав кредитора предлагается внести также соответствующие изменения в Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Предлагаемые законопроектом изменения позволят банкам увеличить объемы и снизить ставки ипотечного кредитования за счет получения доступа к оперативному рефинансированию кредитов, предоставленных для приобретения жилья на первичном рынке.

Законопроект не содержит положений, противоречащих положениям Договора о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 г., а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

На рассмотрении в Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации и Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации отсутствуют законопроекты с аналогичным содержанием.



## **ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ**

**к проекту федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"**

Принятие и реализация Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" не потребует дополнительных расходов соответствующих бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.



## **П Е Р Е Ч Е Н Ь**

**федеральных законов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"**

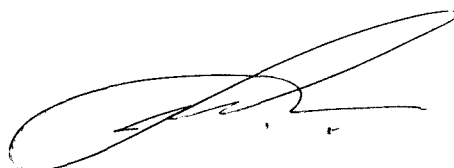
Принятие Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия федеральных законов.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

## **П Е Р Е Ч Е Н Ь**

**нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" и отдельные законодательные акты Российской Федерации"**

Принятие Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения или принятия нормативных правовых актов Президента Российской Федерации, Правительства Российской Федерации и федеральных органов исполнительной власти.





# ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

## РАСПОРЯЖЕНИЕ

от 5 июля 2018 г. № 1361-р

МОСКВА

1. Внести в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации проект федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

2. Назначить заместителя Министра экономического развития Российской Федерации Торосова Илью Эдуардовича официальным представителем Правительства Российской Федерации при рассмотрении палатами Федерального Собрания Российской Федерации проекта федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотечных ценных бумагах" и отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Председатель Правительства  
Российской Федерации



Д.Медведев