

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА  
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ШЕСТОГО СОЗЫВА

**ДЕПУТАТ**  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ

25 декабря 2014 г.

№ \_\_\_\_\_

Председателю  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

**С.Е. НАРЫШКИНУ**

**Уважаемый Сергей Евгеньевич!**

На основании статьи 104 Конституции Российской Федерации вносим на рассмотрение Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации в качестве законодательной инициативы проект Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года №102-ФЗ в части защиты прав физических лиц-залогодателей жилого дома или квартиры при обращении взыскания на предмет залога»

Приложения:

текст законопроекта на 3х листах;

пояснительная записка на 4 листах;

финансово-экономическое обеспечение на 1 листе;



343549 762108

Государственная Дума ФС РФ

Дата 25.12.2014 Время 15:42

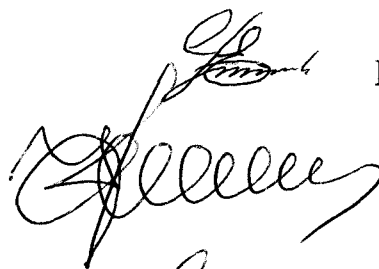
№686980-6; 1.1

перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием федерального закона на 1 листе; копии текста законопроекта и материалов к нему на магнитном носителе.

С уважением,  
депутаты



**С.М. Миронов**



**М.В. Емельянов**



**О.А. Нилов**



**Р.А. Ванчугов**

Проект № 686980-6

Вносится депутатами  
Государственной Думы  
Федерального Собрания  
Российской Федерации

С.М. Мироновым  
М.В. Емельяновым  
О.А. Ниловым  
Р.А. Ванчуговым

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года №102-ФЗ в части защиты прав физических лиц-залогодателей жилого дома или квартиры при обращении взыскания на предмет залога**

### Статья 1

Изложить статью 78 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года №102-ФЗ ("Собрание законодательства РФ" 1998, N 29, ст. 3400 ;2002, N 52 (ч. 1), ст. 5135 ;2005, N 1 (часть 1), ст. 42, ;2002, N 7, ст. 629) в следующей редакции:

«Статья 78. Обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру

1. Обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц,

проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

Освобождение таких жилого дома или квартиры осуществляется в порядке, установленном федеральным законом.

2. Обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке с соблюдением правил, установленных главой IX настоящего Федерального закона.

Жилой дом или квартира, которые заложены по договору об ипотеке и на которые обращено взыскание, реализуются путем продажи с торгов, проводимых в форме открытого аукциона или конкурса.

3. Обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру не допускается в случае неуплаты залогодателем-физическим лицом части сумм кредита или целевого займа, указанных в пункте 1, номинированных в валюте или условных денежных единицах при их существенном увеличении в рублевом выражении.

В случае существенного увеличения суммы кредита или целевого займа, указанных в абзаце 1 настоящего пункта, залогодатель вправе потребовать

определить сумму платежей в рублевом выражении и осуществить её перерасчет по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на дату заключения договора.

В целях применения настоящей статьи, существенным увеличением суммы кредита или целевого займа признается увеличение суммы такого кредита или целевого займа в рублевом выражении более чем на 25%.



Часть суммы кредита или целевого займа, неуплата которых не может являться основанием обращения залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру, выражается в разнице между действующей на день платежа и изначальной суммой кредита или целевого займа в рублевом выражении.

4. Договор найма или договор аренды жилого помещения, заключенные до возникновения ипотеки или с согласия залогодержателя после возникновения ипотеки, при реализации жилого помещения сохраняет силу. Условия его расторжения определяются Гражданским кодексом Российской Федерации и жилищным законодательством Российской Федерации.».

## Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу с момента его официального опубликования.

**Президент  
Российской Федерации**



**Пояснительная записка**  
**к проекту федерального закона**  
**«О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года №102-ФЗ в части защиты прав физических лиц-залогодателей жилого дома или квартиры при обращении взыскания на предмет залога»**

Проект федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года №102-ФЗ в части защиты прав физических лиц-залогодателей жилого дома или квартиры при обращении взыскания на предмет залога» связан с нестабильной экономической ситуацией, при которой ослабевает курс национальной валюты, повышаются валютные риски и ухудшается экономическая ситуация в стране в целом.

Особенно остро такие события, происходящие в течение декабря 2014 года на себе ощутили граждане, заключившие договор ипотеки, выраженный в иностранной валюте. Фактически выплаты таких лиц по договорам выросли в 2-3 раза в рублевом эквиваленте в отличие от суммы, которую они уплачивали при заключении договора.

Законопроект направлен на разрешение вышеуказанной проблемы и предусматривает защиту прав залогодателей-физических лиц при заключении им договора ипотеки жилого дома или квартиры в случае, если расчет по такому договору осуществлялся в иностранной валюте, изменение курса которой привело к существенному повышению цены договора в рублевом эквиваленте.

Так, законопроектом вносятся изменения в статью 78 Федерального закона «Об

ипотеке (залоге недвижимости)», предусматривающие невозможность обращения залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру в случае неуплаты залогодателем-физическим лицом части сумм кредита или целевого займа, выраженных в валюте или условных денежных единицах при их существенном увеличении в рублевом выражении.

В случае же существенного увеличения суммы кредита или целевого займа, залогодатель вправе потребовать определить сумму платежей в рублевом выражении и осуществить её перерасчет по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на дату заключения договора.

В целях применения вводимых новелл, существенным увеличением суммы кредита или целевого займа признается увеличение суммы такого кредита или целевого займа в рублевом выражении более чем на 25%.

Вышеуказанной частью суммы кредита или целевого займа, неуплата которых не может являться основанием обращения залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру, является разница между действующей на день платежа и изначальной суммой кредита или целевого займа в рублевом выражении.

Регулирование отношений по залогу жилых домов и квартир в связи с заключением договора ипотеки регулируется вышеуказанным Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и Гражданским кодексом Российской Федерации. Регулирование вышеуказанных отношений в Федеральном законе «Об ипотеке (залоге недвижимости)» определено в

редактируемой статье 78. Гражданский кодекс в свою очередь регулирует общие вопросы, связанные с такими правоотношениями. В частности, статьей 317 Гражданского кодекса России определяется, что в денежном обязательстве может быть предусмотрено, что оно подлежит оплате в рублях в сумме, эквивалентной определенной сумме в иностранной валюте или в условных денежных единицах (экю, "специальных правах заимствования" и др.). В этом случае подлежащая уплате в рублях сумма определяется по официальному курсу соответствующей валюты или условных денежных единиц на день платежа, если иной курс или иная дата его определения не установлены законом или соглашением сторон.

В статье 340 Гражданского кодекса России содержится положение, определяющее, что условия договора, которые предусматривают в связи с последующим уменьшением рыночной стоимости предмета залога, обеспечивающего обязательство гражданина по возврату потребительского или ипотечного кредита, распространение залога на иное имущество, досрочный возврат кредита или иные неблагоприятные для залогодателя последствия, ничтожны.

Таким образом, законопроект продолжает и конкретизирует предусмотренные Гражданским кодексом России положения в части защиты прав физических лиц-залогодателей жилого дома или квартиры при обращении взыскания на предмет залога, установив для них особые условия и ограничения в возможностях такого взыскания.

Законопроект имеет ключевое значение в сложившейся непростой



ситуации для множества семей, являющихся добросовестными плательщиками по своим договорам ипотеки в иностранной валюте (9% от общего числа ипотечных договоров), которые рискуют остаться без жилья из-за независящих от них причин.

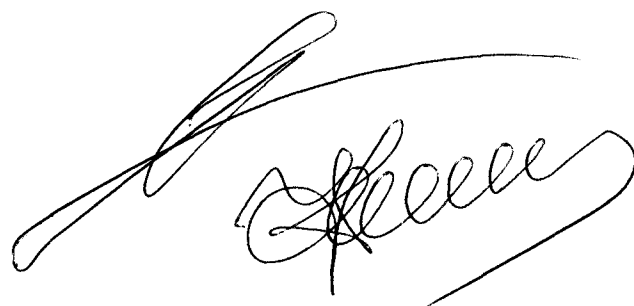
Таким образом, законопроект является актуальным, обоснованным и должен быть принят в кратчайшие сроки для защиты столь широкого слоя граждан нашей страны.

A large, stylized handwritten signature in black ink, possibly reading "С.В.М.", positioned in the lower-left quadrant of the page.A small, compact handwritten signature in black ink, located below the first signature.A large, highly stylized handwritten signature in black ink, located in the lower-right quadrant of the page.

## ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

**проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года №102-ФЗ в части защиты прав физических лиц-залогодателей жилого дома или квартиры при обращении взыскания на предмет залога»**

Принятие проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года №102-ФЗ в части защиты прав физических лиц-залогодателей жилого дома или квартиры при обращении взыскания на предмет залога» не повлечет дополнительных расходов из средств федерального бюджета.



## ПЕРЕЧЕНЬ

**актов федерального законодательства и иных нормативных правовых актов, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с принятием проекта федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года №102-ФЗ в части защиты прав физических лиц-залогодателей жилого дома или квартиры при обращении взыскания на предмет залога»**

Принятие федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16 июля 1998 года №102-ФЗ в части защиты прав физических лиц-залогодателей жилого дома или квартиры при обращении взыскания на предмет залога» не потребует признания утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию актов федерального законодательства.

