РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

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

Принят Государственной Думой 23 июля 2019 года

Одобрен Советом Федерации 26 июля 2019 года

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; № 52, ст. 5135; 2004, № 6, ст. 406; № 27, ст. 2711; № 45, ст. 4377; 2005, № 1, ст. 40, 42; 2006, № 50, ст. 5279; № 52, ст. 5498; 2007, № 27, ст. 3213; № 50, ст. 6237; 2008, № 20, ст. 2251; № 52, ст. 6219; 2009, № 1, ст. 14; № 29, ст. 3603; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 27, ст. 3879, 3880; № 50, ст. 7347; 2013, № 19, ст. 2328; № 51, ст. 6683; 2014, № 26, ст. 3375, 3377; № 30, ст. 4218; 2015, № 1, ст. 29, 52; № 14, ст. 2022; № 41, ст. 5640; 2016, № 26, ст. 3886; № 27, ст. 4248, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4761, 4766; № 48, ст. 7052; № 50, ст. 7549; 2018, № 1, ст. 70; № 49, ст. 7523; 2019, № 18, ст. 2200; № 23, ст. 2921) следующие изменения:

1) абзац второй пункта 5 статьи 5 после слов «из договора участия в долевом строительстве» дополнить словами «(далее – права требования участника долевого строительства)»;

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 изложить в следующей редакции:

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

б) пункт 1 дополнить словами «, а также к залогу 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 77^2 следующего содержания:

«Статья 77^2. **Залог прав требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, приобретенных за счет кредитных или заемных средств**

1. Права требования участника долевого строительства, 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 или заем, с момента государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости. Условие о возникновении залога прав требования участника долевого строительства должно содержаться в договоре участия в долевом строительстве. Если права залогодержателя по договору залога прав требования участника долевого строительства удостоверяются закладной, в этой закладной указываются реквизиты залогового счета в случае заключения договора залога прав по договору банковского счета.

Государственная регистрация возникающего в соответствии с настоящей статьей залога прав требования участника долевого строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

2. В случае уступки прав по кредиту (займу), права по которому обеспечены залогом прав требования участника долевого строительства, в том числе удостоверенных закладной, или перехода таких прав по иным

основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства, к новому кредитору (заимодавцу) также переходят все права и обязанности залогодержателя по договору залога прав по договору банковского счета.

3. 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 предусмотренных федеральными законами случаях возникновения обязанности застройщика возвратить участнику долевого строительства денежные средства, обязанности третьего лица, в том числе эскроу-агента (если в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счета эскроу), выплатить участнику долевого строительства обеспечение, возмещение или возвратить участнику долевого строительства денежные средства соответствующие денежные средства перечисляются застройщиком или указанным третьим лицом 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 залогового счета, указанного в абзаце первом настоящего пункта. При отсутствии у застройщика информации о реквизитах такого 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 до даты предоставления застройщику участником долевого строительства либо залогодержателем информации о реквизитах такого залогового счета.

4. 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 участника долевого строительства по которому в соответствии с настоящей статьей находятся в залоге, в том числе 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 предусмотренных федеральными законами случаях возникновения у застройщика или третьего лица обязанности по выплате обеспечения или возмещения участнику долевого строительства.

5. 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 6

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль
2 августа 2019 года
№ 261-ФЗ