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 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; 2012, № 53, ст. 7606; 2013, № 30, ст. 4084; № 51, ст. 6699; 2016, № 1, ст. 81; № 27, ст. 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 48, ст. 7052; 2018, № 53, ст. 8440; 2019, № 18, ст. 2200) следующие изменения:

1) абзац пятый статьи 2 после слов «обеспеченным ипотекой» дополнить словами «и (или) залогом прав требования участника долевого

строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям 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» (далее – права требования участника долевого строительства)»;

2) в статье 3:

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

б) дополнить частью 3^1 следующего содержания:

«3^1. Требования по обеспеченным залогом прав требования участника долевого строительства обязательствам 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 о том, что в случае перечисления на залоговый счет

участника долевого строительства денежных средств в соответствии с пунктом 3 статьи 77^2 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» залогодатель не вправе давать банку распоряжения, в результате исполнения которых сумма денежных средств, поступивших на его залоговый счет, станет ниже суммы, эквивалентной размеру обеспеченного залогом прав требования участника долевого строительства обязательства, за исключением исполнения обязательств перед залогодержателем;

основная сумма долга по обязательству, обеспеченному залогом прав требования участника долевого строительства, по каждому договору, из которого возникло такое обязательство, не должна превышать восемьдесят процентов определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) прав требования участника долевого строительства, являющихся предметом залога;

предметом договора займа, обязательства по которому обеспечены залогом прав требования участника долевого строительства, должны являться только денежные средства.

Доля требований, обеспеченных залогом прав требования участника долевого строительства, на момент включения в ипотечное покрытие 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, предусмотренным абзацами третьим, четвертым и шестым 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 на объект 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) прав требования участника долевого строительства, за исключением замены предмета залога в случаях, установленных федеральным законом;»;

г) дополнить частью 7 следующего содержания:

«7. Требование по обеспеченному залогом прав требования участника долевого строительства обязательству, 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 обеспеченное залогом прав требования участника долевого строительства обязательство, либо нотариально удостоверенной копией соответствующего 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;»;

5) в статье 8:

а) в части 1:

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

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

б) абзац первый части 3 после слов «физическими лицами» дополнить словами «, за исключением реализации оставленного за собой заложенного имущества,»;

б) в статье 12:

а) в части 3^1 слова «о выпуске жилищных облигаций с ипотечным покрытием может» заменить словами «о выпуске жилищных облигаций с ипотечным покрытием, решение о выпуске облигаций с ипотечным покрытием, обеспеченных залогом прав требования участника долевого строительства, могут», после слов «программа жилищных облигаций с ипотечным покрытием» дополнить словами «, программа облигаций с ипотечным покрытием, обеспеченных залогом прав требования участника долевого строительства»;

б) в части 3^2:

абзац первый после слов «жилищных облигаций с ипотечным покрытием» дополнить словами «, программа облигаций с ипотечным покрытием, обеспеченных залогом прав требования участника долевого строительства,», слово «должна» заменить словом «должны»;

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 3^3 изложить в следующей редакции:

«3^3. Облигации с ипотечным покрытием могут быть биржевыми облигациями, предусмотренными Федеральным законом «О рынке ценных бумаг». Биржа вправе присваивать идентификационные номера программам облигаций с ипотечным покрытием, а также всем выпускам облигаций, обеспеченных залогом одного ипотечного покрытия, в том числе размещаемых путем закрытой подписки, если облигации хотя бы одного из таких выпусков размещаются путем открытой подписки и

допускаются биржей к организованным торгам. Для присвоения идентификационного номера программе облигаций с ипотечным покрытием эмитент вправе представить, а для допуска таких облигаций к организованным торгам и (или) присвоения их выпускам идентификационных номеров обязан представить бирже проспект облигаций с ипотечным покрытием, за исключением случаев, указанных в пункте 1 статьи 22 Федерального закона «О рынке ценных бумаг».

Банк России вправе устанавливать дополнительные требования к программе жилищных облигаций с ипотечным покрытием, 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 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