

## Статья 3. Ипотечное покрытие

1. Ипотечное покрытие могут составлять только обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства требования о возврате основной суммы долга и (или) об уплате процентов по кредитным договорам и договорам займа, в том числе удостоверенные закладными, и (или) ипотечные сертификаты участия, удостоверяющие долю их владельцев в праве общей собственности на другое ипотечное покрытие, денежные средства в валюте Российской Федерации или иностранной валюте, а также государственные ценные бумаги и недвижимое имущество в случаях, предусмотренных частью 1 статьи 13 настоящего Федерального закона.

2. Требования по обеспеченным ипотекой обязательствам могут входить в состав ипотечного покрытия только в случае их соответствия следующим условиям:

основная сумма долга по обеспеченному ипотекой обязательству по каждому договору или закладной не должна превышать восемьдесят процентов определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки; договор об ипотеке, обеспечивающий соответствующие требования, не должен предусматривать возможность замены или отчуждения залогодателем заложенного недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, без согласия залогодержателя;

недвижимое имущество, заложенное в обеспечение исполнения соответствующего обязательства, должно быть застраховано от риска утраты или повреждения в пользу кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству в течение всего срока действия обязательства. При этом страховая сумма должна быть не менее чем размер (сумма) обеспеченного ипотекой требования о возврате суммы основного долга;

(Абзац утратил силу - Федеральный закон от 27.07.2006 № 141-ФЗ)

предметом договора займа должны являться только денежные средства.

2<sup>1</sup>. Требование по обеспеченному ипотекой обязательству, входящее в состав ипотечного покрытия, при замене предмета ипотеки в случаях, установленных федеральными законами, исключается из ипотечного покрытия, если недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, не будет застраховано от риска утраты или повреждения не позднее шести месяцев с даты замены предмета ипотеки. (Часть введена - Федеральный закон от 01.07.2017 № 141-ФЗ)

2<sup>2</sup>. При замене предмета ипотеки в случаях, установленных федеральным законом, стоимость недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, может определяться на основании его кадастровой стоимости. (Часть введена - Федеральный закон от 01.07.2017 № 141-ФЗ)

3. На момент размещения или выдачи ипотечных ценных бумаг ипотечное покрытие не могут составлять обеспеченные ипотекой и заложенные в обеспечение иных обязательств требования. В состав ипотечного покрытия облигаций с ипотечным покрытием, за исключением жилищных облигаций с ипотечным покрытием, могут входить требования, обеспеченные залогом недвижимого имущества, строительство которого не завершено.

Требования, обеспеченные последующей ипотекой, могут составлять ипотечное покрытие только при условии, что основная сумма долга по обязательству, обеспеченному предшествующей ипотекой, и основная сумма долга по обязательству, обеспеченному последующей ипотекой, в совокупности не превышают семьдесят процентов определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки.

Доля требований, обеспеченных залогом недвижимого имущества, строительство которого не завершено, не должна превышать десять процентов размера ипотечного покрытия.

(Часть в редакции Федерального закона от 29.12.2012 № 281-ФЗ)

3<sup>1</sup>. 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<sup>2</sup> 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.

(Часть введена - Федеральный закон от 02.08.2019 № 261-ФЗ)

4. Размер ипотечного покрытия определяется путем суммирования размера требований, суммы денежных средств и стоимости (денежной оценки) иного имущества, составляющих ипотечное покрытие. Размер ипотечного покрытия должен определяться в порядке, установленном Центральным банком Российской Федерации (далее - Банк России).

При определении размера ипотечного покрытия не должно учитываться требование по обязательству, в отношении которого:

срок неисполнения составляет более чем шесть месяцев;

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;

вступило в законную силу решение суда о признании обязательства недействительным или прекращении его по иным основаниям;

должник по обязательству признан несостоятельным (банкротом) в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве);

отсутствует в течение более чем шести месяцев страхование недвижимого имущества, заложенного в обеспечение исполнения обязательства, от риска утраты или повреждения. (Абзац введен - Федеральный закон от 27.07.2006 № 141-ФЗ)

5. Одно и то же имущество, в том числе требования по одним и тем же обязательствам, может входить в состав только одного ипотечного покрытия.

Ипотечные сертификаты участия не могут входить в состав ипотечного покрытия, долю в праве общей собственности на которое они удостоверяют.

6. Требование по обеспеченному ипотекой обязательству, входящее в состав ипотечного покрытия, должно быть подтверждено:

выпиской из Единого государственного реестра недвижимости;

договором об ипотеке, на котором совершена специальная регистрационная надпись,

удостоверяющая проведение государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", или его нотариально удостоверенной копией;

кредитным договором или договором займа, на основании которых возникло обеспеченное ипотекой обязательство, либо нотариально удостоверенной копией договора;

(Абзац утратил силу - Федеральный закон от 29.12.2004 № 193-ФЗ)

документом, который выражает содержание сделки, по которой были переданы права кредитора и залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству, и на котором совершена специальная регистрационная надпись, удостоверяющая проведение государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", в случае, если имела место передача (уступка) таких прав, или его нотариально удостоверенной копией.

В случае, если имели место составление и выдача закладной, для подтверждения входящего в состав ипотечного покрытия требования по обеспеченному ипотекой обязательству достаточно наличия закладной. (Абзац введен - Федеральный закон от 29.12.2004 № 193-ФЗ)

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.

(Часть введена - Федеральный закон от 02.08.2019 № 261-ФЗ)