



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в статьи 31 и 61 Федерального закона  
«Об ипотеке (залоге недвижимости)»**

Принят Государственной Думой

10 июня 2014 года

Одобен Советом Федерации

18 июня 2014 года

**Статья 1**

Внести в Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400; 2005, № 1, ст. 42; 2008, № 52, ст. 6219; 2009, № 1, ст. 14; № 29, ст. 3603; 2011, № 50, ст. 7347) следующие изменения:

1) статью 31 изложить в следующей редакции:

**«Статья 31. Страхование заложенного имущества.  
Страхование ответственности заемщика и  
страхование финансового риска кредитора**

1. Страхование имущества, заложенного по договору об ипотеке, осуществляется в соответствии с условиями этого договора. Договор страхования имущества, заложенного по договору об ипотеке, должен быть заключен в пользу залогодержателя (выгодоприобретателя), если иное не оговорено в договоре об ипотеке или в договоре, влекущем возникновение ипотеки в силу закона, либо в закладной.

2. При отсутствии в договоре об ипотеке иных условий о страховании заложенного имущества залогодатель обязан страховать за свой счет это имущество в полной стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства, – на сумму не ниже суммы этого обязательства.

3. Залогодержатель имеет право на удовлетворение своего требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, непосредственно из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества независимо от того, в чью пользу оно застраховано. Это требование подлежит удовлетворению преимущественно перед требованиями других кредиторов залогодателя и лиц, в чью пользу

осуществлено страхование, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Залогодержатель лишается права на удовлетворение своего требования из страхового возмещения, если утрата или повреждение имущества произошли по причинам, за которые он отвечает.

4. Заемщик – физическое лицо, являющееся должником по обеспеченному ипотекой обязательству, вправе застраховать риск своей ответственности перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату основной суммы долга и по уплате процентов за пользование кредитом (заемными средствами) (страхование ответственности заемщика).

По договору страхования ответственности заемщика выгодоприобретателем является кредитор-залогодержатель по обеспеченному ипотекой обязательству. При передаче кредитором-залогодержателем по обеспеченному ипотекой обязательству своих прав по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству либо при передаче прав на закладную права выгодоприобретателя по договору страхования ответственности заемщика переходят к новому кредитору либо новому владельцу закладной в полном объеме.

Страховым случаем по договору страхования ответственности заемщика является неисполнение заемщиком – физическим лицом

требования о досрочном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства, предъявленного в связи с неуплатой или несвоевременной уплатой заемщиком – физическим лицом суммы долга полностью или в части, при условии недостаточности у кредитора денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, либо недостаточной стоимости оставленного кредитором за собой заложенного имущества для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме.

5. Кредитор-залогодержатель по обеспеченному ипотекой обязательству вправе застраховать финансовый риск возникновения у него убытков, вызванных невозможностью удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме вследствие недостаточной стоимости заложенного имущества (страхование финансового риска кредитора).

По договору страхования финансового риска кредитора выгодоприобретателем является страхователь. При передаче кредитором-залогодержателем по обеспеченному ипотекой обязательству своих прав по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству либо при передаче прав на закладную права и обязанности страхователя по договору страхования финансового риска кредитора переходят к новому залогодержателю либо новому владельцу закладной в полном объеме.

Страховым случаем по договору страхования финансового риска кредитора является возникновение у залогодержателя убытков, связанных с недостаточностью денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, либо с недостаточной стоимостью оставленного кредитором за собой заложенного имущества для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме в случае обращения взыскания на заложенное имущество в связи с неуплатой или несвоевременной уплатой заемщиком – физическим лицом суммы долга полностью или в части.

Убытки залогодержателя, связанные с недостаточностью денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, либо с недостаточной стоимостью оставленного за собой заложенного имущества для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме, уменьшаются на сумму страховой выплаты, причитающейся залогодержателю как выгодоприобретателю по договору страхования ответственности заемщика, при наличии заключенного договора страхования ответственности заемщика.

Страхователь по договору страхования финансового риска кредитора обязан уведомить страховщика по договору страхования финансового риска кредитора о наличии заключенного договора страхования ответственности заемщика до заключения договора страхования

финансового риска кредитора или в течение десяти рабочих дней с момента, как такому страхователю стало об этом известно, в случае, если на момент заключения договора страхования финансового риска кредитора страхователю не было об этом известно.

Страхователь по договору страхования финансового риска кредитора вправе запрашивать информацию о наличии договора страхования ответственности заемщика у заемщика – физического лица, являющегося должником по обеспеченному ипотекой обязательству.

Страховщик по договору страхования финансового риска кредитора при наличии у него информации о договоре страхования ответственности заемщика производит страховую выплату после предоставления подтверждающих документов о принятии решения об осуществлении страховой выплаты страховщиком по договору страхования ответственности заемщика.

6. Страховая сумма по договору страхования ответственности заемщика или по договору страхования финансового риска кредитора не может быть менее чем десять процентов от основной суммы долга. Страховая сумма по договору страхования ответственности заемщика не должна превышать пятьдесят процентов от основной суммы долга. Страховая сумма устанавливается на весь срок действия договора страхования ответственности заемщика или договора страхования

финансового риска кредитора. Страховая премия по договору страхования ответственности заемщика уплачивается единовременно в срок, установленный указанным договором.

При заключении договора страхования ответственности заемщика на срок действия обеспеченного ипотекой обязательства страхователь в случае погашения более чем тридцати процентов от основной суммы долга имеет право на снижение размера страховой суммы соразмерно снижению основной суммы долга по обеспеченному ипотекой обязательству и на соответствующий пересмотр размера страховой премии по договору страхования ответственности заемщика при условии, что на момент пересмотра условий договора страхования ответственности заемщика страхователь исполнял обязательства по возврату основной суммы долга и по уплате процентов за пользование кредитом (заемными средствами) в соответствии с установленным графиком погашения основной суммы долга, не допуская при этом нарушения сроков внесения платежей более чем на тридцать дней.

7. Для целей расчета страховой выплаты по договору страхования ответственности заемщика или по договору страхования финансового риска кредитора не подлежат учету причитающиеся выгодоприобретателю неустойки (штрафы, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного

ипотекой обязательства, проценты за пользование чужими денежными средствами, предусмотренные статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8. Договор страхования ответственности заемщика или договор страхования финансового риска кредитора может быть заключен на срок действия обеспеченного ипотекой обязательства либо на срок, в течение которого сумма обеспеченного ипотекой обязательства составляет более чем семьдесят процентов от стоимости заложенного имущества.

9. В случае погашения суммы долга по обеспеченному ипотекой обязательству договор страхования ответственности заемщика или договор страхования финансового риска кредитора прекращается. При этом страховщик имеет право на часть страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовало страхование.

10. При отказе страхователя от договора страхования ответственности заемщика или договора страхования финансового риска кредитора уплаченная страховщику страховая премия не подлежит возврату.»;

2) пункт 5 статьи 61 изложить в следующей редакции:

«5. Если предметом ипотеки, на который обращается взыскание, является принадлежащее залогодателю – физическому лицу жилое помещение, переданное в ипотеку в обеспечение исполнения заемщиком – физическим лицом обязательств по возврату кредита или займа,

предоставленных для целей приобретения жилого помещения, обязательства такого заемщика – физического лица перед кредитором-залогодержателем прекращаются, когда вырученных от реализации предмета ипотеки денежных средств либо стоимости оставленного залогодержателем за собой предмета ипотеки оказалось недостаточно для удовлетворения всех денежных требований кредитора-залогодержателя, с даты получения кредитором-залогодержателем страховой выплаты по договору страхования ответственности заемщика и (или) по договору страхования финансового риска кредитора. При этом в случае признания страховщика банкротом обязательства заемщика – физического лица перед кредитором-залогодержателем прекращаются с даты реализации предмета ипотеки и (или) оставления кредитором-залогодержателем предмета ипотеки за собой.».

## **Статья 2**

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении тридцати дней после дня его официального опубликования.

2. Положения пункта 5 статьи 61 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в редакции настоящего Федерального закона) применяются к обеспеченным ипотекой обязательствам, которые возникли до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

3. Обеспеченные ипотекой обязательства, по которым на день вступления в силу настоящего Федерального закона не были заключены договоры страхования ответственности заемщика и после дня вступления в силу настоящего Федерального закона для исполнения которых залогодержатель оставляет за собой предмет ипотеки, которым является принадлежащее залогодателю жилое помещение, прекращаются в порядке, установленном пунктом 5 статьи 61 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом).



резидент  
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль  
23 июня 2014 года  
№ 169-ФЗ