

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ШЕСТОГО СОЗЫВА

ДЕПУТАТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ДУМЫ



Государственная Дума ФС РФ
Дата 27.06.2013 Время 19:19
№305389-6; 1.1

27 июня 2013 г.

№ Вн-ВН-Д-2/18

Председателю Государственной Думы
Федерального Собрания
Российской Федерации


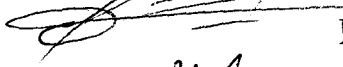


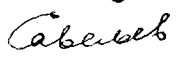

С.Е.НАРЫШКИНУ

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 статьи 31 и 61 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в части введения института ипотечного страхования)».

- Приложение:
1. Текст законопроекта на 8 л.
 2. Пояснительная записка к законопроекту на 3 л.
 3. Финансово-экономическое обоснование на 1 л.
 4. Перечень актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению, дополнению или принятию в связи с принятием законопроекта на 1 л.

Депутаты Государственной Думы

 Н.В.Бурykiна
 В.М.Резник
 М.А.Мукабенова
 А.Ю.Мурга
 Д.И.Савельев
 С.И.Штогрин

Вносится депутатами
Государственной Думы
Н.В.Бурькиной, В.М.Резником,
М.А.Мукабеновой, А.Ю.Мурга,
Д.И.Савельевым, С.И.Штогриным

Проект

305389-6

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

О внесении изменений в статьи 31 и 61 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в части введения института ипотечного страхования)»

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; 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) следующие изменения:

1) статью 31 изложить в следующей редакции:

**«Статья 31. Страхование заложенного имущества.
Ипотечное страхование**

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. В соответствии с условиями договора об ипотеке или договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона, заемщик, являющийся должником по обеспеченному ипотекой обязательству, вправе застраховать риск своей ответственности перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату основной суммы долга и процентов за пользование кредитом (заемными средствами) (ипотечное страхование заемщика).

По договору ипотечного страхования заемщика выгодоприобретателем является кредитор-залогодержатель по обеспеченному ипотекой обязательству. При передаче залогодержателем, являющимся кредитором по обеспеченному ипотекой обязательству, своих прав по договору об ипотеке и обеспеченному ипотекой обязательству (передаче прав по закладной), права выгодоприобретателя по договору страхования переходят к новому кредитору (новому владельцу закладной) в полном объеме.

Страховым случаем по договору ипотечного страхования заемщика является неисполнение заемщиком требования о досрочном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства, предъявленного в связи с

неуплатой или несвоевременной уплатой заемщиком суммы долга полностью или в части, при 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. Залогодержатель, являющийся кредитором 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 (ипотечное страхование кредитора).

По договору ипотечного страхования кредитора выгодоприобретателем является страхователь. При передаче залогодержателем, являющимся кредитором по обеспеченному ипотекой обязательству, своих прав по договору об ипотеке и обеспеченному ипотекой обязательству (передаче прав по закладной) права и обязанности страхователя переходят к новому залогодержателю (к новому владельцу закладной) в полном объеме.

Страховым случаем по договору ипотечного страхования 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 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 ипотечного страхования заемщика, при наличии заключенного договора ипотечного страхования заемщика.

Страхователь по договору ипотечного страхования кредитора обязан уведомить страховщика по договору ипотечного страхования кредитора о наличии договора ипотечного страхования заемщика до заключения договора ипотечного страхования кредитора либо в течение 10 рабочих дней с момента, как ему стало об этом известно, в случае если на момент заключения договора ипотечного страхования кредитора ему не было об этом известно.

Страхователь по договору ипотечного страхования кредитора вправе запрашивать информацию о наличии договора ипотечного страхования заемщика у заемщика, являющегося должником по обеспеченному ипотекой обязательству.

Страховщик по договору ипотечного страхования кредитора, при наличии у него информации о договоре ипотечного страхования заемщика, производит страховую выплату после принятия решения о страховой выплате страховщиком по договору ипотечного страхования заемщика с предоставлением подтверждающих документов.

6. Страховая сумма по договору ипотечного страхования (заемщика или кредитора) не может быть меньше 10 процентов от основной суммы долга. Страховая сумма по договору ипотечного страхования заемщика не должна превышать 50 процентов от основной суммы долга. Страховая сумма устанавливается на весь срок действия договора ипотечного страхования (заемщика и кредитора).

По договору ипотечного страхования (заемщика или кредитора) не подлежат возмещению причитающиеся выгодоприобретателю неустойки (штрафы, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, проценты за неправомерное пользование чужими денежными средствами.

Договор ипотечного страхования (заемщика или кредитора) может быть заключен на срок срока действия обеспеченного ипотекой обязательства либо на срок, не менее срока, в течение которого сумма обеспеченного ипотекой обязательства составляет более 70 процентов от стоимости заложенного имущества.

При отказе страхователя от договора ипотечного страхования (заемщика или кредитора) уплаченная страховщику 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, предоставленного для целей приобретения жилого помещения, обязательства такого заемщика перед кредитором-залогодержателем прекращаются в случае, если 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 им страховой выплаты по договору ипотечного страхования (заемщика или кредитора)».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении одного месяца со дня его официального опубликования, но не ранее 1 января 2014 года.

Президент
Российской Федерации



Handwritten signatures and initials, including the name "Саванов" and the acronym "СМФ".

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона «О внесении изменений в статьи 31 и 61 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в части введения института ипотечного страхования)»

Законопроект разработан с целью повышения доступности ипотечных кредитов для граждан за счет введения в систему ипотечного жилищного кредитования механизмов страхования ответственности заемщика от риска неисполнения ипотечного договора, а также финансового риска кредитора по ипотеке от возникновения убытков, вызванных недостаточностью денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества (далее указанное страхование вместе именуется как ипотечное страхование, по отдельности – ипотечное страхование заемщика и ипотечное страхование кредитора).

Институт ипотечного страхования позволит снизить размер потерь при обращении взыскания на заложенное имущество как со стороны заемщика, так и со стороны кредитора. В настоящее время, согласно исследованию ФГБОУ «Финансовый университет при Правительстве Российской Федерации»¹, в 60-80% случаев после обращения взыскания у заемщика остается непогашенный долг размером 20-40%, на погашение которого заемщик, зачастую, не имеет средств. Предлагаемые законопроектом нормы позволят создать необходимый уровень дополнительной финансовой защиты.

Законопроект определяет выгодоприобретателей по каждому из видов договоров ипотечного страхования, момент наступления страхового случая по договорам ипотечного страхования, порядок уведомления сторон о наличии договоров ипотечного страхования, порядок осуществления страховой выплаты при наличии одновременного договора ипотечного страхования заемщика и договора ипотечного

¹ Российская Газета, выпуск 08.05.2013

страхования кредитора, определение сроков, на которые может быть заключен договор ипотечного страхования.

Предлагается установить процентное соотношение страховых сумм от основной суммы долга:

минимальный размер страховой суммы при осуществлении ипотечного страхования в размере 10 процентов от суммы обеспеченного ипотекой обязательства. Как показывает международная практика, на большинстве развитых ипотечных рынков размер страхового покрытия по ипотечным кредитам составляет не менее 10% от суммы кредита, что закреплено либо законодательно, либо установлено регулирующим финансовым органом;

максимальный размер страховой суммы по договору ипотечного страхования заемщика – 50 процентов от основной суммы долга, так как для обеспечения надлежащей защиты заемщика необходимо установить уровень страховой защиты на сопоставимом уровне, при этом следует ограничить максимальный размер ответственности с целью снижения расходов заемщика. По мнению целого ряда экспертов, оптимальным уровнем будет считаться 50%. Важно отметить, что избыточное страховое покрытие несет большую защиту для заемщика, но не сопровождается соответствующим приростом тарифа.

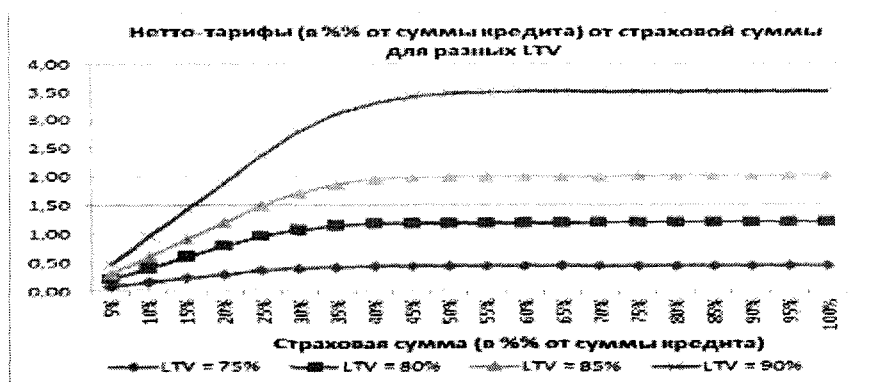


Рис.1 Изменение тарифа в зависимости от соотношения кредит/залог (LTV).

Источник: расчеты АИЖК

Таким образом, предлагаемые законопроектом меры, с одной стороны, позволят снизить требования банков к размеру первоначального взноса заемщиков без одновременного принятия на себя дополнительных рисков, оптимизировать ставку по кредиту и требования к заемщикам и предмету залога, повысит доступность ипотечных кредитов, с другой – даст возможность банкам охватить значительно более широкий сегмент ипотечного рынка, не увеличивая системный риск внутри банковской системы, обеспечит создание условий, способствующих финансовой стабильности рынка ипотечного жилищного кредитования в целом.

Одновременно законопроект способствует формированию устойчивой системы привлечения долгосрочных ресурсов с рынка капитала на рынок ипотеки. Использование норм, предусмотренных данным законопроектом, позволит расширить требования к кредитам, которые могут входить в состав покрытия выпускаемых ипотечных ценных бумаг, при наличии страхования финансовых рисков.

В связи с предполагаемым ростом рынка ипотечного кредитования, представляется что ипотечное страхование является одним из основных инструментов обеспечения доступности ипотечных кредитов для граждан.



Рис.2. Прогноз объемов ипотечного кредитования в РФ

Источник: Стратегия развития ипотечного жилищного кредитования в РФ до 2030 года. Расчеты АИЖК

(Handwritten signatures and initials)

ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ
к проекту федерального закона
«О внесении изменений в статьи 31 и 61 Федерального закона
«Об ипотеке (залоге недвижимости)»
(в части введения института ипотечного страхования)»

Принятие и реализация Федерального закона «О внесении изменений в статьи 31 и 61 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в части введения института ипотечного страхования)» не потребует дополнительных затрат из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, муниципальных бюджетов и государственных внебюджетных фондов.



Handwritten signatures and initials, including the word "Савенков" and "Мур" written in cursive.

ПЕРЕЧЕНЬ

**актов федерального законодательства,
подлежащих признанию утратившими силу,
приостановлению, изменению, дополнению или принятию
в связи с принятием Федерального закона
«О внесении изменений в статьи 31 и 61 Федерального закона
«Об ипотеке (залоге недвижимости)»
(в части введения института ипотечного страхования)»**

Принятие и реализация Федерального закона «О внесении изменений в статьи 31 и 61 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в части введения института ипотечного страхования)» не потребует признания утратившими силу, приостановления, изменения, дополнения или принятия федеральных законов.



Светлов