

О ДЕЙСТВИИ ПУНКТА 5 СТАТЬИ 61 ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 16.07.1998 № 102-ФЗ «ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ)»

Евгений Прончатов руководитель экспертной группы Службы по защите прав потребителей и обеспечению доступности финансовых услуг





Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» - действующая редакция

Пункт 5 статьи 61:

«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 требований удовлетворения всех недостаточно денежных кредитора-ДЛЯ залогодержателя, **с даты получения кредитором-залогодержателем** выплаты по договору страхования ответственности заемщика и (или) по договору страхования финансового риска кредитора. При этом в случае признания страховщика обязательства заемщика - физического лица перед кредиторомзалогодержателем прекращаются с даты реализации предмета ипотеки и (или) оставления кредитором-залогодержателем предмета ипотеки за собой».



Хронология изменения пункт 5 статьи 61 Закона № 102-ФЗ



06.12.2011

Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 06.12.2011) «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

07.03.2012

В закон введен пункт 5 статьи 61 «Распределение суммы, вырученной от реализации заложенного имущества»

Норма вступила в силу



23.06.2014

Федеральный закон от 23.06.2014 № 169-ФЗ «О внесении изменений в статьи 31 и 61 Федерального закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)»

- В пункте 2 статьи 1 закреплена новая редакция пункта 5 статьи 61
- В пункте 2 и 3 статьи 2 закреплены условия распространения на правоотношения пункта 5 статьи 61 Федерального закона № 102-Ф3 в старой редакции от 06.12.2011

25.07.2014

Действующая редакция нормы вступила в силу



Федеральный закон от 23.06.2014 № 169-ФЗ «О внесении изменений в статьи 31 и 61 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

Пункт 2 статьи 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» (до 25.07.2014).

Пункт 3 статьи 2:

«Обеспеченные ипотекой обязательства, по которым на день вступления в силу (25.07.2014) 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)».



Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 06.12.2011) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» - предыдущая редакция

Пункт 5 статьи 61:

«Если залогодержатель в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, оставляет за собой предмет ипотеки, которым является принадлежащее залогодателю жилое помещение, а стоимости жилого помещения недостаточно для полного удовлетворения требований залогодержателя, задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной и обеспеченное ипотекой обязательство прекращается. Задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной, если размер обеспеченного ипотекой обязательства меньше или равен стоимости заложенного имущества, определенной на момент возникновения ипотеки».



Ключевые моменты действия Нормы в редакции Закона № 102-ФЗ от 06.12.2011 с учетом переходных положений

- Обеспеченное ипотекой обязательство возникло до 25.07.2014, и на 25.07.2014 не были заключены договоры страхования ответственности.
- Оставление имущества за собой кредитором произошло после 07.03.2012.
- Предметом ипотеки является жилое помещение.
- Размер обеспеченного ипотекой обязательства меньше или равен стоимости заложенного имущества, определенной на момент возникновения ипотеки:

В случае, если обязательством является кредит, сравнивать необходимо сумму кредита и стоимость залогового имущества на момент выдачи кредита.

- Целевой характер обязательства не имеет значения.
- Заемщиком может быть как физическое, так и юридическое лицо.
- Залогодателям может быть как физическое, так и юридическое лицо.
- Обязательство прекращается в полном объеме, включая неустойки, штрафы, пени, расходы на обращение взыскания и другое.
- Перечисленные кредитору после оставления предмета ипотеки за собой денежные средства в погашение обязательства, прекращенного в полном объеме на основании Нормы, являются неосновательным обогащением кредиторов и подлежат возврату по правилам главы 60 ГК РФ.



Информационное письмо Банка России от 17.06.2019 № ИН-06-59/50 «О правовых последствиях обращения взыскания на принадлежащий гражданину предмет ипотеки»

Во избежание нарушения прав заемщиков - физических лиц в рамках взыскания задолженности по договорам потребительского кредита (займа), обеспеченным ипотекой, Банк России рекомендует кредиторам:

«... при выявлении нарушений пункта 5 статьи 61 Закона № 102-ФЗ прекратить взыскание задолженности по соответствующим потребительским кредитам (займам), обеспеченным ипотекой» (абз. 8).

Службой защиты прав потребителей и доступности финансовых услуг Банка России осуществляется мониторинг исполнения кредиторами положений пункта 5 статьи 61 Закона № 102-Ф3.



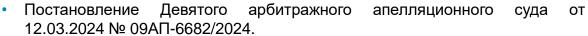
Применение Нормы в процедуре банкротства

1

В случае, если оставление кредитором за собой заложенного жилого помещения имело место до начала процедуры банкротства, требования по такому обязательству (с учетом его прекращения в полном объеме на основании Нормы) не подлежат включению в реестр требований кредиторов

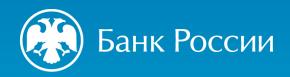
В случае, если оставление кредитором за собой заложенного жилого помещения имело место в рамках процедуры банкротства, требования по такому обязательству (с учетом его прекращения в полном объеме на основании Нормы) не подлежат оставлению в реестре требований кредиторов





• Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 26.07.2019 по делу № A41-75511/2018.

• Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26.06.2023 № 305-ЭС21-10270(3) по делу № A41-14480/2020.



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!

Контактный центр: 300 (короткий номер для звонков с мобильных телефонов),

8 800 300-30-00, +7 499 300-30-00

Пункт приёма корреспонденции: Москва, Сандуновский пер., д.3, стр.1 к. Б.

Почтовый адрес: 107016, Москва, ул. Неглинная, д.12

Сайт: www.cbr.ru

Электронная почта: fps@cbr.ru

