



Банк России

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

2024 г.



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 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**».

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)»

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

07.03.2012

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-ФЗ 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 кредиторы 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-ФЗ.

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



- Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 12.03.2024 № 09АП-6682/2024.
- Постановление Десятого арбитражного апелляционного суда от 26.07.2019 по делу № А41-75511/2018.

2

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



- Определение Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации от 26.06.2023 № 305-ЭС21-10270(3) по делу № А41-14480/2020.





Банк России

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

