



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком - физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика**

Принят Государственной Думой

18 апреля 2019 года

Одобен Советом Федерации

22 апреля 2019 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; 2002, № 7, ст. 629; 2005, № 1, ст. 42; 2008, № 52, ст. 6219; 2009, № 1, ст. 14; 2011, № 50, ст. 7347; 2013, № 51, ст. 6683;

2016, № 26, ст. 3886; № 27, ст. 4294; 2017, № 31, ст. 4761; № 48, ст. 7052; № 50, ст. 7549) следующие изменения:

1) в статье 9<sup>1</sup>:

а) наименование дополнить словами «, а также особенности их изменения по требованию заемщика»;

б) после слова «ипотекой,» дополнить словами «а также особенности их изменения по требованию заемщика»;

2) абзац первый пункта 1 статьи 10 дополнить предложением следующего содержания: «Составления одного документа не требуется в случае изменения условий обязательства, обеспеченного ипотекой, в соответствии со статьей 6<sup>1-1</sup> Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».»;

3) статью 13<sup>1</sup> дополнить пунктом 1<sup>1</sup> следующего содержания:

«1<sup>1</sup>. В случае, если условия обязательства, обеспеченного ипотекой, изменяются в соответствии со статьей 6<sup>1-1</sup> Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», внесение изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости обеспечивается органом регистрации прав на основании заявления владельца документарной закладной о внесении изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости с предъявлением

оригинала документарной закладной и приложением оригиналов следующих документов:

требование заемщика о предоставлении ему льготного периода;

документ, предусматривающий изменения в документарную закладную на основании требования заемщика о предоставлении ему льготного периода;

в случае, если залогодатель является третьим лицом, - согласие залогодателя в письменной форме.

Документ, предусматривающий изменения в документарную закладную на основании требования заемщика о предоставлении ему льготного периода, составляется и подписывается владельцем закладной.

Внесение изменений в документарную закладную в соответствии с настоящим пунктом осуществляется путем прикрепления к ней органом регистрации прав документа, предусматривающего изменения в документарную закладную на основании требования заемщика о предоставлении ему льготного периода, и указания должностным лицом органа регистрации прав в тексте самой документарной закладной на то, что такой документ является неотъемлемой частью документарной закладной. Надпись на документарной закладной о внесении изменений в содержание документарной закладной с указанием даты их внесения

должна быть осуществлена должностным лицом органа регистрации прав, удостоверена его подписью и скреплена печатью органа регистрации прав.

В случае несоответствия сведений, содержащихся в документе, содержащем изменения, внесенные в документарную закладную, сведениям, содержащимся в требовании заемщика о предоставлении ему льготного периода, орган регистрации прав отказывает во внесении изменений в запись Единого государственного реестра недвижимости и в совершении надписи о внесении изменений в содержание документарной закладной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.»;

4) в статье 13<sup>4</sup>:

а) дополнить пунктом 1<sup>1</sup> следующего содержания:

«1<sup>1</sup>. Для внесения изменений в электронную закладную в случае, если условия обязательства, обеспеченного ипотекой, изменяются в соответствии со статьей 6<sup>1-1</sup> Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», залогодержатель - владелец электронной закладной или иное лицо, осуществляющее права по электронной закладной, обращаются в орган регистрации прав с заявлением о внесении изменений в электронную закладную, которое подается в форме электронного документа. Изменения в электронную закладную вносятся посредством заполнения формы соглашения о внесении изменений в электронную закладную (далее - документ о

внесении изменений в электронную закладную) в порядке, предусмотренном пунктом 1 настоящей статьи, и подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной. К заявлению о внесении изменений в электронную закладную и документу о внесении изменений в электронную закладную должны быть приложены требование заемщика о предоставлении ему льготного периода, согласие залогодателя в случае, если залогодателем является третье лицо, в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью заемщика и залогодателя соответственно, либо в форме электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной подписью залогодержателя.

В случае несоответствия сведений, содержащихся в документе, содержащем внесенные в электронную закладную изменения, сведениям, содержащимся в требовании заемщика о предоставлении ему льготного периода, орган регистрации прав отказывает во внесении изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости и во внесении изменений в электронную закладную и не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения об отказе в выдаче электронной закладной либо о приостановлении государственной регистрации,

уведомляет об этом владельца электронной закладной или иное лицо, осуществляющее права по электронной закладной.»;

б) в абзаце первом пункта 2 слова «пунктом 1» заменить словами «пунктами 1 и 1<sup>1</sup>»;

в) в пункте 3:

абзац первый после слов «в электронную закладную» дополнить словами «или документе о внесении изменений в электронную закладную»;

абзац второй после слов «в электронную закладную» дополнить словами «или документа о внесении изменений в электронную закладную»;

5) статью 13<sup>6</sup> дополнить пунктом 1<sup>1</sup> следующего содержания:

«1<sup>1</sup>. При внесении изменений в электронную закладную в случае, если условия обязательства, обеспеченного ипотекой, изменяются в соответствии со статьей 6<sup>1-1</sup> Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», в порядке, предусмотренном пунктом 1 настоящей статьи, предусмотренные пунктом 1<sup>1</sup> статьи 13<sup>4</sup> настоящего Федерального закона требование заемщика о предоставлении ему льготного периода в соответствии со статьей 6<sup>1-1</sup> Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», согласие залогодателя в случае,

если залогодателем является третье лицо, должны быть подписаны электронной подписью, в том числе неквалифицированной электронной подписью или простой электронной подписью заемщика и залогодателя соответственно, либо в форме электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной подписью залогодержателя.

Указанные в настоящем пункте требования заемщика о предоставлении ему льготного периода и согласие залогодателя подписываются усиленной квалифицированной подписью залогодержателя и направляются в орган регистрации прав вместе с иными документами, предусмотренными пунктом 1<sup>1</sup> статьи 13<sup>4</sup> настоящего Федерального закона.»;

б) в пункте 2 статьи 23:

а) дополнить новыми абзацами вторым и третьим и абзацами четвертым и пятым следующего содержания:

«В случае, если условия обязательства, обеспеченного ипотекой, изменяются в соответствии со статьей 6<sup>1-1</sup> Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», внесение изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости обеспечивается органом регистрации прав на основании заявления залогодержателя о внесении изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости с предъявлением оригинала

кредитного договора (договора займа) и приложением оригиналов следующих документов:

требование заемщика о предоставлении ему льготного периода;

согласие залогодателя в случае, если залогодателем является третье лицо.

При этом в Единый государственный реестр недвижимости также вносятся сведения о факте изменения условий кредитного договора (договора займа) по требованию заемщика в соответствии со статьей 6<sup>1-1</sup> Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»;

б) абзац второй считать абзацем шестым и в нем после слов «пунктом 6 статьи 13,» дополнить словами «пунктом 1<sup>1</sup> статьи 13<sup>1</sup>,», слова «пунктом 1 статьи 13<sup>4</sup>» заменить словами «пунктами 1 и 1<sup>1</sup> статьи 13<sup>4</sup>»;

в) абзац третий считать абзацем седьмым.



## **Статья 6**

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

2. Положения Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в редакции настоящего Федерального закона), Федерального закона от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (в редакции настоящего Федерального закона), Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 218-ФЗ «О кредитных историях» (в редакции настоящего Федерального закона), Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (за исключением части 6 статьи 6<sup>1</sup>) (в редакции настоящего Федерального закона), Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации

недвижимости» (в редакции настоящего Федерального закона) распространяются на правоотношения, возникшие из кредитных договоров (договоров займа), заключенных с заемщиками - физическими лицами, до дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

3. Положения части 6 статьи 6<sup>1</sup> Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» распространяются на правоотношения, возникшие из кредитных договоров (договоров займа), заключенных с заемщиками - физическими лицами, после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.

4. До установления Правительством Российской Федерации максимального размера кредита (займа), предусмотренного пунктом 1 части 1 статьи 6<sup>1-1</sup> Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», максимальный размер кредита (займа), по которому заемщик вправе обратиться с требованием о предоставлении льготного периода, устанавливается в размере 15 миллионов рублей.

5. Эмитент облигаций с ипотечным покрытием, выпуск которых зарегистрирован, в том числе если такие облигации уже размещены, до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, вправе внести изменения в решение о выпуске таких облигаций, а если размещение указанных облигаций еще не завершено и государственная регистрация

выпуска облигаций с ипотечным покрытием сопровождалась регистрацией проспекта таких облигаций, также в проспект облигаций с ипотечным покрытием:

1) в части изменения не более чем на шесть месяцев срока погашения таких облигаций, если требования по обеспеченным ипотекой обязательствам, условия которых изменены в соответствии со статьей 6<sup>1-1</sup> Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», входят в состав ипотечного покрытия облигаций и их изменение влечет невозможность исполнения эмитентом надлежащим образом обязательств по погашению облигаций в установленную дату (установленный срок) и до установленной даты (наступления установленного срока) погашения облигаций остается не более двенадцати месяцев;

2) в части изменения фиксированного размера подлежащих выплате частей номинальной стоимости таких облигаций на порядок определения размера указанных выплат в виде формулы с переменными, если требования по обеспеченным ипотекой обязательствам, условия которых изменены в соответствии со статьей 6<sup>1-1</sup> Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», входят в состав ипотечного покрытия облигаций и их изменение влечет невозможность исполнения эмитентом надлежащим образом обязательств по

осуществлению указанных фиксированных выплат. При этом вносимые изменения должны обеспечивать выплату частей номинальной стоимости облигаций в размере, соответствующем размеру (сумме) включенных в состав ипотечного покрытия денежных средств, полученных в счет погашения основной суммы долга по обеспеченным ипотекой обязательствам, требования по которым составляют ипотечное покрытие облигаций.

6. Внесение в решение о выпуске облигаций с ипотечным обеспечением и проспект таких облигаций изменений, предусмотренных частью 5 настоящей статьи, осуществляется путем представления в Банк России уведомления и прилагаемого к нему документа (справки) специализированного депозитария, осуществляющего ведение реестра ипотечного покрытия облигаций, в котором специализированный депозитарий подтверждает соблюдение условий, указанных в части 5 настоящей статьи. Порядок представления такого уведомления, его форма (формат) и требования к его содержанию определяются Банком России. Согласие владельцев облигаций с ипотечным покрытием на внесение указанных изменений не требуется. Указанные изменения считаются зарегистрированными по истечении семи рабочих дней с даты получения Банком России соответствующего уведомления и прилагаемого к нему

документа (справки) специализированного депозитария, если в течение этого срока не принимается решение об отказе в их регистрации.

7. Если государственная регистрация выпуска облигаций с ипотечным покрытием сопровождалась регистрацией проспекта таких облигаций и до дня вступления в силу настоящего Федерального закона размещение облигаций с ипотечным покрытием еще не началось, то эмитент таких облигаций до начала их размещения обязан внести в проспект таких облигаций изменения, отражающие риски, связанные с возможностью внесения изменений, предусмотренных частью 5 настоящей статьи. Такие изменения не подлежат регистрации, а содержащаяся в них информация должна быть раскрыта до начала размещения облигаций с ипотечным покрытием в том же порядке, в котором раскрывается информация, содержащаяся в проспекте указанных облигаций.

8. Если размещение облигаций с ипотечным покрытием, государственная регистрация выпуска которых сопровождалась регистрацией проспекта таких облигаций, началось или завершилось до дня вступления в силу настоящего Федерального закона или если проспект жилищных облигаций с ипотечным покрытием зарегистрирован до дня вступления в силу настоящего Федерального закона одновременно с регистрацией программы жилищных облигаций с ипотечным покрытием, то эмитент таких облигаций обязан не позднее тридцати дней со дня

вступления в силу настоящего Федерального закона раскрыть информацию о возможности внесения изменений, предусмотренных частью 5 настоящей статьи, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о ценных бумагах для раскрытия информации в форме сообщений о существенных фактах.

9. Если решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием установлены запреты и (или) ограничения на изменение условий обеспеченных ипотекой обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, то изменение в соответствии со статьей 6<sup>1-1</sup> Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» условий обеспеченных ипотекой обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, не является нарушением указанных запретов и (или) ограничений, установленных решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием.

10. Если решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием, выпуск которых зарегистрирован, в том числе если такие облигации уже размещены, до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, установлен порядок определения размера выплат в виде формулы с переменными, то отсутствие или снижение указанных выплат в связи с изменением в соответствии со статьей 6<sup>1-1</sup> Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»

условий обеспеченных ипотекой обязательств, требования по которым составляют ипотечное покрытие, не является нарушением условий исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием и основанием для требования досрочного погашения таких облигаций. При этом внесение изменений в решение о выпуске облигаций не требуется.

11. Если выпуск облигаций с ипотечным покрытием зарегистрирован, в том числе если такие облигации уже размещены, до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, то эмитент таких облигаций вправе заменить требования по обязательствам, составляющие ипотечное покрытие облигаций, в случае изменения условий таких обязательств в соответствии со статьей 6<sup>1-1</sup> Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)». При этом внесение изменений в решение о выпуске облигаций не требуется.



Президент  
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль  
1 мая 2019 года  
№ 76-ФЗ