

## **Подписан закон, направленный на повышение доступности ипотечных кредитов**

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

Подписан закон, направленный на повышение доступности ипотечных кредитов для граждан. Ипотека: застраховать можно не только ответственность заемщика, но и риски кредитора.

Ранее заемщик мог застраховать свою ответственность только на случай недостаточности денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества.

Согласно поправкам страховым случаем является неисполнение заемщиком - физлицом требования о досрочном исполнении обязательства, обеспеченного ипотекой. Оно должно быть предъявлено в связи с неуплатой или несвоевременным внесением суммы долга полностью или в части. Условия - кредитору не хватило денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, либо стоимость этого имущества, оставленного кредитором за собой, оказалась недостаточной для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме

Кроме того, закреплена возможность страхования финансового риска кредитора по ипотеке. Это должно повлечь за собой снижение ставок ипотечного кредитования, требований к размеру первоначального взноса, а также расширит возможности банков по выдаче ипотечных кредитов.

Причем убытки залогодержателя уменьшаются на сумму страховой выплаты, причитающейся ему как выгодоприобретателю по договору страхования ответственности заемщика (если таковой был заключен).

Страховая сумма по договору страхования ответственности заемщика должна составлять от 10% до 50% от размера основного долга, а по договору страхования финансового риска кредитора - не менее 10%.

При расчете страховой выплаты не учитываются причитающиеся выгодоприобретателю неустойки (штрафы, пени), а также проценты за пользование чужими денежными средствами. Договор страхования может быть заключен на время действия обеспеченного ипотекой обязательства либо на срок не менее того, в течение которого сумма этого обязательства составляет более 70% от стоимости заложенного имущества.

В случае погашения ипотеки договор страхования прекращается. При этом страховщик имеет право на часть страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовало страхование. При отказе страхователя от договора страхования уплаченная страховщику страховая премия не возвращается.

Прежняя редакция закона предусматривала следующее. Если залогодержатель оставляет за собой предмет ипотеки - жилое помещение, а стоимости последнего недостаточно для полного удовлетворения его требований, задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной и оно прекращается. Задолженность также считается погашенной, если размер обязательства меньше или равен стоимости заложенного имущества, определенной на момент возникновения ипотеки.

Вместо этого прописано, что обязательства заемщика - физлица прекращаются в том случае, если денежных средств, вырученных от реализации жилья - предмета ипотеки, либо стоимости этой недвижимости, оставленной залогодержателем за собой, оказалось недостаточно, чтобы удовлетворить все денежные требования кредитора-залогодержателя с даты получения им страховой выплаты по договору ипотечного страхования (заемщика или кредитора).

Федеральный закон вступает в силу по истечении 30 дней после его официального опубликования.