



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН**

**О внесении изменений в Федеральный закон  
«Об ипотечных ценных бумагах» и отдельные  
законодательные акты Российской Федерации**

Принят Государственной Думой

4 октября 2022 года

Одобен Советом Федерации

19 октября 2022 года

**Статья 1**

Внести в Федеральный закон от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2003, № 46, ст. 4448; 2005, № 1, ст. 19; 2006, № 31, ст. 3440; 2010, № 11, ст. 1171; 2012, № 53, ст. 7606; 2013, № 30, ст. 4084; № 51, ст. 6699; 2016, № 1, ст. 81; № 27, ст. 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 48, ст. 7052; 2018, № 53, ст. 8440; 2019, № 18, ст. 2200; № 31, ст. 4420; 2020, № 14, ст. 2036; № 50, ст. 8063; 2022, № 13, ст. 1960) следующие изменения:

1) в статье 3:



а) в части 1 после слов «другое ипотечное покрытие,» дополнить словами «денежные требования по договору залогового счета, указанного в части 4<sup>1</sup> статьи 13 настоящего Федерального закона,», слова «а также государственные ценные бумаги и недвижимое имущество» заменить словами «государственные ценные бумаги, а также недвижимое имущество и права требования по договорам участия в долевом строительстве»;

б) в части 2:

абзац второй дополнить словами «, или кадастровой стоимости (в случае, если ипотека, обеспечивающая обязательство, возникла в связи с заменой залога прав требования участника долевого строительства на ипотеку объекта долевого строительства)»;

в абзаце четвертом слова «в течение всего срока действия обязательства» заменить словами «на момент включения требований по обеспеченному ипотекой обязательству в ипотечное покрытие»;

в) часть 2<sup>2</sup> после слов «предмета ипотеки» дополнить словом «(залога)», после слов «федеральным законом,» дополнить словами «в том числе при государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства,»;

г) в части 3<sup>1</sup>:

в абзаце третьем слово «содержит» заменить словами «и (или) закладная, удостоверяющая требования по кредитному договору или договору займа, обеспеченные залогом прав требования участника долевого строительства, содержат»;

в абзаце шестом слово «сорок» заменить словом «шестьдесят»;

д) часть 7 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае, если имели место составление и выдача закладной, для подтверждения входящего в состав ипотечного покрытия требования по обеспеченному залогом прав требования участника долевого строительства обязательству достаточно наличия закладной.»;

2) в абзаце четвертом части 2 статьи 5 слово «указанного» исключить, слова «настоящим Федеральным законом» заменить словами «федеральным законом»;

3) абзац второй части 2 статьи 8 дополнить предложением следующего содержания: «Ипотечный агент и коммерческая организация, осуществляющая полномочия единоличного исполнительного органа ипотечного агента, не признаются для целей антимонопольного законодательства Российской Федерации лицами, входящими в одну группу лиц по признаку осуществления функций единоличного исполнительного органа (при отсутствии иных оснований, установленных антимонопольным законодательством Российской Федерации).»;

4) часть 1 статьи 10 после слова «размер» дополнить словами «(порядок определения размера)»;

5) в части 1 статьи 11:

а) дополнить новым абзацем вторым следующего содержания:

«К отношениям, связанным с обеспечением исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, положения Гражданского кодекса Российской Федерации и иных федеральных законов применяются с учетом особенностей, установленных настоящим Федеральным законом.»;

б) абзацы второй и третий считать соответственно абзацами третьим и четвертым;

6) в статье 12:

а) в части 2 слово «государственной» исключить;

б) в части 4 слова «статьями 27<sup>3</sup>, 27<sup>3-1</sup>,» заменить словами «пунктами 4, 5, 8 и 9 статьи 27<sup>3-1</sup>, статьей»;

7) в статье 13:

а) в части 1:

в абзаце первом слова «, а также государственные ценные бумаги и недвижимое имущество» исключить;

абзац третий изложить в следующей редакции:

«Недвижимое имущество и права требования по договору участия в долевом строительстве могут составлять ипотечное покрытие облигаций

только в результате их приобретения (оставления за собой) эмитентом в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации при обращении на них взыскания в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой или залогом прав требования участника долевого строительства обязательства, если такое приобретение не противоречит требованиям, установленным федеральными законами, и в течение не более чем двух лет с момента такого приобретения.»;

б) в абзаце первом части 3 слово «государственной» исключить;

в) дополнить частями 4<sup>1</sup> - 4<sup>4</sup> следующего содержания:

«4<sup>1</sup>. Денежные средства, включенные в состав ипотечного покрытия облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которых является ипотечный агент, должны находиться на открытом эмитенту залоговом счете (залоговых счетах). Банковские реквизиты залогового счета (залоговых счетов) указываются в решении о выпуске облигаций с ипотечным покрытием. При этом такие денежные средства входят в состав ипотечного покрытия в полном объеме. Зачисление иных денежных средств на указанный залоговый счет (залоговые счета) не допускается.

4<sup>2</sup>. Залогодержателями прав по договору залогового счета, указанного в части 4<sup>1</sup> настоящей статьи, являются владельцы облигаций с

ипотечным покрытием, в состав которого включены денежные средства, находящиеся на залоговом счете (залоговых счетах).

4<sup>3</sup>. Операции по списанию денежных средств с залогового счета (залоговых счетов), указанного в части 4<sup>1</sup> настоящей статьи, осуществляются на основании распоряжений эмитента - ипотечного агента с согласия специализированного депозитария, полное фирменное наименование которого должно быть указано в договоре залогового счета. Специализированный депозитарий вправе получать от кредитной организации, в которой открыт залоговый счет (залоговые счета), сведения об остатке денежных средств на залоговом счете (залоговых счетах), операциях по залоговому счету (залоговым счетам), о предъявленных по залоговому счету (залоговым счетам) требованиях, а также о запретах и об ограничениях, наложенных на залоговый счет (залоговые счета), в порядке, определенном банковскими правилами, а в части, ими не урегулированной, соглашением, заключенным между банком, эмитентом - ипотечным агентом и специализированным депозитарием.

4<sup>4</sup>. Эмитент - ипотечный агент вправе использовать денежные средства, находящиеся на залоговом счете (залоговых счетах), указанном в части 4<sup>1</sup> настоящей статьи, только для исполнения обязательств по облигациям с ипотечным покрытием, приобретения обеспеченных ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого

строительства требований или иного имущества, которое в соответствии с настоящим Федеральным законом может быть включено в состав ипотечного покрытия, а также для осуществления расходов в соответствии с частью 5 настоящей статьи.»;

8) статью 15 дополнить частью 4 следующего содержания:

«4. При реализации имущества, составляющего ипотечное покрытие, денежные средства, полученные от реализации данного имущества, подлежат зачислению на специальный счет представителя владельцев облигаций с ипотечным покрытием, а в случае отсутствия такого представителя - на специальный счет депозитария, осуществляющего централизованный учет прав на эти облигации, для последующего расчета с кредиторами - владельцами облигаций с ипотечным покрытием в соответствии с решением о выпуске облигаций с ипотечным покрытием. При реализации заложенных прав по договору залогового счета, указанного в части 4<sup>1</sup> статьи 13 настоящего Федерального закона, находящиеся на нем денежные средства списываются кредитной организацией с залогового счета (залоговых счетов) эмитента на основании распоряжения представителя владельцев облигаций с ипотечным покрытием и зачисляются на специальный счет такого представителя, а в случае его отсутствия данные денежные средства списываются кредитной организацией с залогового счета (залоговых счетов) эмитента на основании

распоряжения депозитария, осуществляющего централизованный учет прав на эти облигации, и зачисляются на специальный счет такого депозитария.»;

9) главу 2 дополнить статьей 16<sup>3</sup> следующего содержания:

**«Статья 16<sup>3</sup>. Открытие и изменение банковских реквизитов залогового счета (залоговых счетов), на котором учитываются денежные средства, составляющие ипотечное покрытие облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которых является ипотечный агент**

1. Залоговый счет (залоговые счета), на котором учитываются денежные средства, составляющие ипотечное покрытие облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которых является ипотечный агент, открывается только в кредитной организации, являющейся уполномоченным банком в соответствии с требованиями пункта 3 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - уполномоченный банк).

2. Ипотечный агент расторгает в одностороннем порядке договор банковского счета с кредитной организацией, которая перестала являться уполномоченным банком. В этом случае ипотечный агент обязан открыть залоговый счет (залоговые счета) в другой кредитной организации, являющейся уполномоченным банком, и перевести все суммы денежных



средств, составляющие ипотечное покрытие облигаций с ипотечным покрытием, на новый залоговый счет (залоговые счета) не позднее тридцати рабочих дней со дня, когда ипотечный агент узнал или должен был узнать о том, что кредитная организация перестала являться уполномоченным банком. Кредитная организация, которая перестала являться уполномоченным банком, проводит операции по залоговому счету (залоговым счетам) до получения от ипотечного агента распоряжения о переводе денежных средств на новый залоговый счет (залоговые счета).

3. Изменение банковских реквизитов залогового счета (залоговых счетов), на котором учитываются денежные средства, составляющие ипотечное покрытие облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которых является ипотечный агент, допускается при условии внесения этим эмитентом сведений об изменении банковских реквизитов такого счета (счетов) в решение о выпуске облигаций с ипотечным покрытием.

4. Согласие владельцев облигаций с ипотечным покрытием на внесение в решение о выпуске облигаций с ипотечным покрытием изменений, связанных с изменением банковских реквизитов залогового счета (залоговых счетов), в том числе в связи с открытием залогового счета (залоговых счетов) в другой кредитной организации, не требуется.».

## Статья 2

Внести в Федеральный закон от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 17, ст. 1918; 2002, № 52, ст. 5141; 2013, № 51, ст. 6699; 2018, № 53, ст. 8440; 2022, № 29, ст. 5259) следующие изменения:

1) пункт 13 статьи 15<sup>2</sup> дополнить предложением следующего содержания: «Специализированное финансовое общество и коммерческая организация (управляющая компания), осуществляющая полномочия единоличного исполнительного органа специализированного финансового общества, не признаются для целей антимонопольного законодательства Российской Федерации лицами, входящими в одну группу лиц по признаку осуществления функций единоличного исполнительного органа (при отсутствии иных оснований, установленных антимонопольным законодательством Российской Федерации).»;

2) в пункте 3 статьи 27<sup>3</sup>:

а) в абзаце первом слова «после государственной регистрации» заменить словами «после регистрации», слова «Банком России» исключить, слова «его государственной регистрации» заменить словами «его регистрации»;

б) в абзаце втором слова «Банком России» исключить;

в) в абзаце пятом слова «условии государственной регистрации» заменить словами «условии регистрации»;

3) в статье 27<sup>3-1</sup>:

а) в пункте 6 слова «указанными облигациями» заменить словами «решением о выпуске облигаций с залоговым обеспечением»;

б) дополнить пунктом 6<sup>1</sup> следующего содержания:

«6<sup>1</sup>. Уведомление кредитной организации владельцами облигаций с залоговым обеспечением о неисполнении или ненадлежащем исполнении эмитентом обязательств по таким облигациям не является основанием для неисполнения кредитной организацией распоряжений эмитента по залоговому счету (залоговым счетам). Кредитная организация, в которой открыт залоговый счет (залоговые счета), вправе не располагать сведениями о залогодержателях по залоговому счету (залоговым счетам).»;

в) пункт 10 после слова «открыт,» дополнить словами «или в другой кредитной организации в случае, предусмотренном Федеральным законом от 11 ноября 2003 года № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах»,».

### **Статья 3**

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; 2005, № 1, ст. 42; 2008, № 52, ст. 6219; 2011, № 50, ст. 7347;

2016, № 27, ст. 4294; 2017, № 48, ст. 7052; 2019, № 18, ст. 2200; № 31, ст. 4420; 2020, № 14, ст. 2036; 2021, № 1, ст. 53; № 18, ст. 3064; 2022, № 13, ст. 1960) следующие изменения:

1) статью 13<sup>1</sup> дополнить пунктом 1<sup>2</sup> следующего содержания:

«1<sup>2</sup>. В случае государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства и государственной регистрации ипотеки в соответствии с пунктом 5 статьи 77<sup>2</sup> настоящего Федерального закона внесение изменений в документарную закладную в соответствии с настоящей статьей осуществляется на основании заявления владельца документарной закладной. Изменения в документарную закладную вносятся посредством прикрепления к ней органом регистрации прав составленного и подписанного владельцем документарной закладной документа о внесении изменений в документарную закладную в части замены предмета ипотеки (залога) и посредством указания должностным лицом органа регистрации прав в тексте документарной закладной на то, что такой документ является неотъемлемой частью документарной закладной. Такой документ должен содержать сведения, предусмотренные подпунктами 8, 10 и 13 пункта 1 статьи 14 настоящего Федерального закона, а также сведения о рыночной либо кадастровой стоимости предмета ипотеки. Надпись на документарной закладной о внесении изменений в содержание документарной закладной с

указанием даты их внесения осуществляется должностным лицом органа регистрации прав, удостоверяется его подписью и скрепляется печатью органа регистрации прав. Указанные действия осуществляются безвозмездно.»;

2) в статье 13<sup>4</sup>:

а) дополнить пунктом 1<sup>2</sup> следующего содержания:

«1<sup>2</sup>. В случае государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства и государственной регистрации ипотеки в соответствии с пунктом 5 статьи 77<sup>2</sup> настоящего Федерального закона внесение изменений в электронную закладную в соответствии с настоящей статьей осуществляется на основании заявления залогодержателя - владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной. Изменения в электронную закладную вносятся посредством заполнения документа 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. Такой документ должен содержать сведения, предусмотренные подпунктами 8, 10 и 13 пункта 1 статьи 14 настоящего

Федерального закона, а также сведения о рыночной либо кадастровой стоимости предмета ипотеки.»;

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

3) подпункт 9 пункта 1 статьи 14 дополнить словами «или его кадастровую стоимость в случаях, установленных настоящим Федеральным законом»;

4) часть вторую статьи 45 признать утратившей силу;

5) в статье 77<sup>2</sup>:

а) дополнить пунктом 6 следующего содержания:

«6. При государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства и государственной регистрации ипотеки такого объекта в случае, указанном в пункте 5 настоящей статьи, орган регистрации прав уведомляет об этом залогодержателя не позднее рабочего дня, следующего за днем государственной регистрации ипотеки объекта долевого строительства, в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.»;

б) дополнить пунктом 7 следующего содержания:

«7. При внесении изменений в закладную в связи с заменой залога прав требования участника долевого строительства на ипотеку объекта

долевого строительства в закладной указывается рыночная стоимость объекта долевого строительства, определенная оценщиком, либо кадастровая стоимость объекта долевого строительства.».

#### **Статья 4**

Внести в Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 43, ст. 4190; 2005, № 1, ст. 18; 2009, № 1, ст. 4; 2011, № 50, ст. 7357; 2013, № 51, ст. 6699; 2014, № 52, ст. 7543; 2015, № 27, ст. 3967, 3977; № 29, ст. 4355; 2016, № 26, ст. 3891; 2017, № 18, ст. 2661; № 31, ст. 4761; 2018, № 18, ст. 2576; № 32, ст. 5115; 2019, № 52, ст. 7787; 2020, № 22, ст. 3384) следующие изменения:

1) в пункте 4 статьи 133:

а) абзац первый изложить в следующей редакции:

«4. В случае, если должник осуществлял в соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» эмиссию облигаций с ипотечным покрытием, конкурсный управляющий обязан открыть специальный счет в банке или иной кредитной организации для зачисления на него денежных средств, составляющих ипотечное покрытие и поступающих в ходе конкурсного производства во исполнение обязательств, права требования по которым составляют ипотечное покрытие, а также использовать такой счет для зачисления на него

денежных средств, поступающих в ходе реализации ипотечного покрытия.»;

б) в абзаце втором слово «ипотечный» исключить;

в) в абзаце третьем слова «ипотечного счета» заменить словом «счета»;

г) дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае, если должником является ипотечный агент, в качестве специального счета используется залоговый счет (залоговые счета), на котором в соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» учитываются денежные средства, составляющие ипотечное покрытие облигаций, эмитентом которых является ипотечный агент.»;

2) статью 189<sup>40</sup> дополнить пунктом 10<sup>1</sup> следующего содержания:

«10<sup>1</sup>. Сделки по списанию кредитной организацией денежных средств с залогового счета (залоговых счетов), на котором в соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» учитываются денежные средства, составляющие ипотечное покрытие облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которых является ипотечный агент, для исполнения денежных обязательств ипотечного агента перед владельцами таких облигаций, в том числе в связи с досрочным погашением облигаций, не могут быть оспорены на основании статьи 61<sup>3</sup> настоящего Федерального закона, если исполнение указанных денежных обязательств



произведено в соответствии с условиями, определенными в решении о выпуске облигаций с ипотечным покрытием, зарегистрированном в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.»;

3) статью 189<sup>92</sup> дополнить пунктом 4<sup>1</sup> следующего содержания:

«4<sup>1</sup>. Для удовлетворения требований кредиторов по договору залогового счета, на котором в соответствии с Федеральным законом «Об ипотечных ценных бумагах» учитываются денежные средства, составляющие ипотечное покрытие облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которых является ипотечный агент, конкурсный управляющий перечисляет денежные средства с данного залогового счета (залоговых счетов) на иной залоговый счет (залоговые счета), указанный эмитентом таких облигаций, за вычетом денежных средств, направляемых на удовлетворение требований кредиторов первой и второй очереди.».

## **Статья 5**

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 27, ст. 4237, 4248, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4767; № 48, ст. 7052; 2018, № 1, ст. 70, 90; № 28, ст. 4139; № 53, ст. 8404; 2019, № 26, ст. 3317; 2020, № 29, ст. 4512; № 52, ст. 8593; 2021, № 1, ст. 33; № 18, ст. 3064; 2022, № 1, ст. 5, 18, 45; № 18, ст. 3010) следующие изменения:

1) в статье 48:

а) пункт 2 части 11<sup>2</sup> признать утратившим силу;

б) в части 11<sup>3</sup> слова «указанные в части 11<sup>2</sup> настоящей статьи документы» заменить словами «указанный в пункте 1 части 11<sup>2</sup> настоящей статьи документ»;

2) в статье 53:

а) в части 4 третье предложение изложить в следующей редакции:

«Залогодержатель уведомляется о поступлении документов на государственную регистрацию перехода права, ограничения права на заложенное имущество, обременения заложенного имущества, проведенной в указанных случаях государственной регистрации, а также о проведенных одновременно государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства и государственной регистрации ипотеки такого объекта долевого строительства в порядке и способами, которые устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.»;

б) часть 7 признать утратившей силу.

## **Статья 6**

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении ста восьмидесяти дней после дня его официального опубликования, за

исключением положений, для которых настоящей статьёй установлен иной срок вступления их в силу.

2. Подпункты «б» - «д» пункта 1, пункты 2 - 4, подпункт «а» пункта 7 статьи 1, пункт 1 статьи 2, пункты 1 - 4, подпункт «б» пункта 5 статьи 3, пункт 1, подпункт «б» пункта 2 статьи 5 настоящего Федерального закона вступают в силу со дня официального опубликования настоящего Федерального закона.

3. В течение ста восьмидесяти дней со дня вступления в силу настоящего Федерального закона ипотечные агенты - эмитенты облигаций с ипотечным покрытием, выпуску (дополнительному выпуску) которых до дня вступления в силу настоящего Федерального закона присвоен регистрационный номер или государственный регистрационный номер, обязаны открыть залоговый счет (залоговые счета) для учета денежных средств, составляющих ипотечное покрытие облигаций с ипотечным покрытием, перевести на него денежные средства, составляющие ипотечное покрытие облигаций с ипотечным покрытием, и внести изменения в решения о выпуске облигаций с ипотечным покрытием посредством направления соответствующего уведомления в Банк России или бирже, которая осуществила регистрацию выпуска облигаций. Данные изменения регистрируются в порядке, установленном пунктом 7 статьи 24<sup>1</sup>

Федерального закона от 22 апреля 1996 года № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг».

4. Залоговый счет (залоговые счета), указанный в части 3 настоящей статьи, открывается только в кредитной организации, являющейся уполномоченным банком в соответствии с требованиями пункта 3 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

5. Согласие владельцев облигаций с ипотечным покрытием на внесение в решение о выпуске облигаций с ипотечным покрытием изменений, связанных с открытием залогового счета (залоговых счетов), не требуется.

6. Положения статей 133, 189<sup>40</sup> и 189<sup>92</sup> Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции настоящего Федерального закона) применяются арбитражными

судами при рассмотрении дел о банкротстве, производство по которым возбуждено после дня вступления в силу настоящего Федерального закона.



Президент  
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль  
20 октября 2022 года  
№ 409-ФЗ