



**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(Банк России)**

107016, Москва, ул. Неглинная, 12  
[www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)  
тел.: (495) 771-91-00

От 17.06.2019 № ИН-06-59/50  
на от

Кредитным организациям  
Микрофинансовым  
организациям  
Кредитным потребительским  
кооперативам  
Сельскохозяйственным  
кредитным потребительским  
кооперативам

Информационное письмо о правовых  
последствиях обращения взыскания на  
принадлежащий гражданину предмет ипотеки

Банк России в рамках мероприятий по осуществлению поведенческого надзора за деятельностью финансовых организаций провел анализ процедур взыскания задолженности по кредитным договорам (договорам займа), которые заключены с физическими лицами в целях, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности, и обязательства заемщиков по которым обеспечены ипотекой (далее – договоры потребительского кредита (займа), обеспеченные ипотекой), и по итогам проведенного анализа сообщает следующее.

Согласно пункту 5 статьи 61 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ) в редакции, вступившей в силу 25.07.2014, если предмет 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.

В соответствии с частью 3 статьи 2 Федерального закона от 23.06.2014 № 169-ФЗ «О внесении изменений в статьи 31 и 61 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 169-ФЗ) возникшие до 25.07.2014 обеспеченные ипотекой обязательства, по которым на указанную дату не были заключены договоры страхования ответственности заемщика и для исполнения которых залогодержатель после 25.07.2014 оставляет за собой предмет ипотеки, которым является принадлежащее залогодателю жилое помещение, прекращаются в порядке, установленном пунктом 5 статьи 61 Закона № 102-ФЗ, без учета изменений, внесенных Законом № 169-ФЗ.

Редакция пункта 5 статьи 61 Закона № 102-ФЗ без учета изменений, внесенных Законом № 169-ФЗ, предусматривает полное погашение задолженности по обеспеченному ипотекой обязательству и прекращение указанного обязательства в случае, если залогодержатель в порядке, установленном Законом № 102-ФЗ, оставляет за собой предмет ипотеки, которым является принадлежащее залогодателю жилое помещение, а стоимости жилого помещения недостаточно для полного удовлетворения требований залогодержателя. Указанные последствия распространяются на ситуации, при которых размер обеспеченного ипотекой обязательства был меньше или равен стоимости заложенного имущества на момент возникновения ипотеки.

При этом в нарушение нормы пункта 5 статьи 61 Закона № 102-ФЗ отдельные кредиторы продолжают взыскивать остаток задолженности по

договорам потребительского кредита (займа), обеспеченным ипотекой, несмотря на полное прекращение обязательств заемщиков по таким договорам.

Несоблюдение кредиторами перечисленных положений закона, как представляется, нарушает права и охраняемые законом интересы заемщиков – физических лиц, приводит к необоснованному увеличению долговой нагрузки и объема просроченных обязательств заемщиков – физических лиц. Во избежание нарушения прав заемщиков – физических лиц в рамках взыскания задолженности по договорам потребительского кредита (займа), обеспеченным ипотекой, Банк России рекомендует кредиторам:

проанализировать имеющиеся на балансе обязательства заемщиков – физических лиц по договорам потребительского кредита (займа), обеспеченным ипотекой, по которым состоялось обращение взыскания на заложенное недвижимое имущество, с целью выявления нарушений пункта 5 статьи 61 Закона № 102-ФЗ (в том числе в редакции, действовавшей до 25.07.2014);

при выявлении нарушений пункта 5 статьи 61 Закона № 102-ФЗ – прекратить взыскание задолженности по соответствующим потребительским кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, рассмотреть возможность возврата заемщикам денежных средств, взысканных кредитором после даты возникновения обстоятельств, указанных в пункте 5 статьи 61 Закона № 102-ФЗ (в том числе в редакции, действовавшей до 25.07.2014), исправить кредитные истории физических лиц, направив соответствующие сведения в бюро кредитных историй в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях»;

довести до сотрудников и иных лиц, непосредственно осуществляющих взыскание просроченной задолженности по договорам потребительского кредита (займа), обеспеченным ипотекой, от имени и (или) в интересах кредиторов, информацию о положениях пункта 5 статьи 61 Закона № 102-ФЗ (в том числе в редакции, действовавшей до 25.07.2014) и указать на необходимость руководствоваться этими положениями в своей работе.

Кроме того, Банк России отмечает наличие иных подходов, применяемых кредиторами при обращении взыскания на недвижимое имущество, выступающее предметом залога по договорам потребительского кредита (займа). В частности, ряд кредиторов завершают процедуры взыскания остатка задолженности по договорам потребительского кредита (займа), обеспеченным ипотекой, после прекращения права собственности залогодателя на предмет ипотеки, произошедшего в результате обращения взыскания, даже в случаях, когда исходя из положений законодательства Российской Федерации обязательства заемщика – гражданина перед кредитором не являются прекращенными.

Банк России рассматривает такие действия отдельных кредиторов в качестве наилучшей практики и предлагает всем кредиторам принять во внимание указанную практику, рассмотрев возможность завершения процедуры взыскания остатка задолженности граждан по потребительским кредитам (займам), обеспеченным ипотекой, при прекращении права собственности залогодателя на предмет ипотеки в результате обращения взыскания, несмотря на отсутствие всех обстоятельств, с которыми пункт 5 статьи 61 Закона № 102-ФЗ связывает прекращение обязательств.

Настоящее письмо подлежит опубликованию на официальном сайте Банка России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Первый заместитель  
Председателя Банка России

С.А. Швецов