

Урегулированы порядок и условия включения в состав ипотечного покрытия требований по обязательствам, которые обеспечены залогом прав требования участника долевого строительства

В соответствии с Федеральным законом от 02.08.2019 № 261-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» урегулированы порядок и условия включения в состав ипотечного покрытия требований по обязательствам, которые обеспечены залогом прав требования участника долевого строительства.

В частности, требования по обеспеченным залогом прав требования участника долевого строительства обязательствам могут входить в состав ипотечного покрытия только в случае их соответствия следующим условиям:

- договор участия в долевом строительстве заключен в соответствии с требованиями [Закона](#) о долевом строительстве;

- договор залога содержит необходимые условия о залоговом счете;

- основная сумма долга по обязательству, обеспеченному залогом прав требования участника долевого строительства, по каждому договору, из которого возникло такое обязательство, не должна превышать 80% определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) прав требования участника долевого строительства, являющихся предметом залога;

- предметом договора займа, обязательства по которому обеспечены залогом прав требования участника долевого строительства, должны являться только денежные средства.

Доля требований, обеспеченных залогом прав требования участника долевого строительства, на момент включения в ипотечное покрытие не должна превышать 40% размера ипотечного покрытия.

Урегулированы отдельные аспекты эмиссии облигаций с ипотечным покрытием, обеспеченных залогом прав требования участника долевого строительства.

Предусматривается порядок залога прав требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, приобретенных за счет кредитных или заемных средств.

Если право требования участника долевого строительства находится в залоге, то причитающиеся ему денежные средства в размере возмещения перечисляются Фондом защиты прав граждан - участников долевого строительства на залоговый счет участника долевого строительства, права по которому переданы в залог. При отсутствии информации о реквизитах такого залогового счета Фонд запрашивает ее у сторон договора залога.