

Председатель комитета Госдумы по финансовому рынку Наталья Бурыкина подготовила поправки к законопроекту о совершенствовании законодательства об ипотечных ценных бумагах, которые вводят ипотечное страхование заемщика и кредитора. Проект закона готовится комитетом ко второму чтению.

Сегодня на заседании комитета Бурыкина представила их своим коллегам, после чего по согласованию с замминистра финансов РФ Алексеем Саватюгиным рассмотрение поправок было перенесено на следующее заседание комитета. Замминистра обратил внимание, что поправки вводят новый вид страхования и содержат налоговые новации, и попросил время для более детального ознакомления. При этом в ходе предварительного обсуждения отмечалась необходимость уточнения формулировок этих поправок.

Бурыкина сообщила ИТАР-ТАСС, что заседание комитета, на котором будут рассмотрены поправки, планируется провести на следующей неделе, возможно 21 или 22 ноября.

Согласно поправкам, в соответствии с условиями договора об ипотеке или договора, являющегося основанием возникновения обеспеченного ипотекой обязательства, залогодатель, являющийся должником по такому обязательству, вправе застраховать риск своей ответственности перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату задолженности по этому обязательству (ипотечное страхование заемщика). А залогодержатель, являющийся кредитором по обеспеченному ипотекой обязательству, вправе застраховать финансовый риск возникновения у него убытков, вызванных невозможностью удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме вследствие недостаточности стоимости заложенного имущества (ипотечное страхование кредитора).

Страховая сумма по договору ипотечного страхования заемщика или кредитора не может быть меньше 10% от суммы обеспеченного ипотекой обязательства. Страховая сумма устанавливается на весь срок действия договора ипотечного страхования. По договору ипотечного страхования заемщика или кредитора залогодержателю

возмещаются основная сумма долга по обеспеченному ипотекой обязательству и причитающиеся залогодержателю проценты за пользование кредитом (заемными средствами).

Договор ипотечного страхования заемщика или кредитора может быть заключен на срок действия обеспеченного ипотекой обязательства либо до даты, когда сумма обеспеченного ипотекой обязательства составит не менее 70% от стоимости заложенного имущества. Первоначальный страховой взнос по договору ипотечного страхования заемщика или кредитора не может быть менее 50% от суммы страховой премии. При отказе страхователя от договора ипотечного страхования уплаченная страховщику премия не подлежит возврату.

При ипотеке принадлежащего гражданину жилого помещения, залогом которого обеспечивается исполнение им обязательств по возврату кредита или займа, предоставленного для покупки жилья, наличие договора ипотечного страхования заемщика или кредитора необходимо в случаях, когда основная сумма долга по обеспеченному ипотекой обязательству превышает 70% определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки на дату возникновения обеспеченного ипотекой обязательства. Когда на момент обращения взыскания на заложенное имущество действуют как договор ипотечного страхования заемщика, так и договор ипотечного страхования кредитора, страховая выплата по договору ипотечного страхования кредитора уменьшается на сумму страховой выплаты по договору ипотечного страхования заемщика.

Залогодержатель, являющийся кредитором по обеспеченному ипотекой обязательству, его должностные лица и сотрудники, а также их аффилированные лица не могут выступать от имени страховщика и по его поручению в отношениях с залогодателем, являющимся должником по обеспеченному ипотекой обязательству при заключении и исполнении договоров ипотечного страхования. Страховщик по договору ипотечного страхования и аффилированные с ним лица не могут размещать денежные средства на депозитах и в ценные бумаги залогодержателя, являющегося кредитором по обеспеченному ипотекой обязательству, поддерживать остатки средств на счетах у залогодержателя, являющегося кредитором по обеспеченному ипотекой обязательству, в определенном размере, а также поддерживать обороты средств по расчетным счетам у залогодержателя, являющегося кредитором по обеспеченному ипотекой обязательству, в определенном размере, за исключением счетов, необходимых для нормальной хозяйственной деятельности страховщика, доходность по которым не меньше рыночной.

Если залогодержатель оставляет за собой предмет ипотеки, которым является принадлежащее ему жилое помещение, а стоимости этого помещения недостаточно для полного удовлетворения требований залогодержателя, задолженность по обеспеченному ипотекой обязательству считается погашенной и обеспеченное ипотекой обязательство прекращается с даты направления залогодержателем уведомления об оставлении предмета ипотеки за собой, а при наличии договора ипотечного страхования заемщика или кредитора – с даты получения залогодержателем страховой выплаты по договору ипотечного страхования.

В случае, когда ипотекой принадлежащего гражданину жилого помещения обеспечены обязательства гражданина по возврату кредита или займа, предоставленного для целей приобретения жилого помещения, основная сумма долга по обеспеченному обязательству не должна превышать 90% определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, на дату заключения кредитного договора (договора займа).

Доходы заемщика или его правопреемника по заключенным договорам ипотечного страхования заемщика в пределах суммы его задолженности по заемным (кредитным) средствам, начисленным процентам и признанным судом штрафным санкциям, пеням предлагается освободить от налога на доходы физических лиц.

При определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций предлагается не учитывать денежные средства, полученные залогодержателем в качестве страхового возмещения в части основной суммы долга по обеспеченному ипотекой обязательству по договору ипотечного страхования финансовых рисков кредитора. Действие этой нормы будет распространяться на обеспеченные ипотекой обязательства, возникшие после вступления в силу данного закона.

К расходам банков, понесенным при осуществлении банковской деятельности, предлагается отнести суммы страховых взносов по договорам ипотечного страхования финансовых рисков кредитора.

Источник: [Бизнес-ТАСС](#) , 15.11.12