

# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

### О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ И ДОПОЛНЕНИЙ В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ)"

Принят  
Государственной Думой  
23 января 2002 года

Одобрено  
Советом Федерации  
30 января 2002 года

Статья 1. Внести в [Федеральный закон от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке \(залоге недвижимости\)"](#) (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 29, ст. 3400; 2001, N 46, ст. 4308) следующие изменения и дополнения:

1. Пункт 2 статьи 1 после слов "указанных в нем обстоятельств" дополнить словами "(далее - ипотека в силу закона)".
2. В пункте 2 статьи 5 слова ", отведенном для строительства в установленном законодательством Российской Федерации порядке," заменить словами "в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации,".
3. Пункт 6 статьи 9 дополнить словами ", за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона".
4. Статью 11 изложить в следующей редакции:

"Статья 11. Возникновение ипотеки как обременения

1. Государственная регистрация договора об ипотеке является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке.

Государственная регистрация договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона, является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с

ним записи о возникновении ипотеки в силу закона.

Плата за внесение записи об обременении недвижимого имущества ипотекой в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним не взимается.

2. Ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, возникает с момента заключения этого договора.

При ипотеке в силу закона ипотека как обременение имущества возникает с момента государственной регистрации права собственности на это имущество, если иное не установлено договором.

3. Предусмотренные настоящим Федеральным законом и договором об ипотеке права залогодержателя (право залога) на имущество считаются возникшими с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если иное не установлено федеральным законом. Если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, возникло после внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке, права залогодержателя возникают с момента возникновения этого обязательства.

Права залогодержателя (право залога) на заложенное имущество не подлежат государственной регистрации."

5. В статье 13:

пункт 1 дополнить абзацем следующего содержания:

"Закладной могут быть удостоверены права залогодержателя по ипотеке в силу закона и по обеспеченному данной ипотекой обязательству, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.";

пункт 2 изложить в следующей редакции:

"2. Закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей следующие права ее законного владельца:

право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств

существования этого обязательства;

право залога на имущество, обремененное ипотекой."

6. В статье 14:

в пункте 1:

абзац первый после слова "Закладная" дополнить словами "на момент ее выдачи первоначальному залогодержателю органом, осуществляющим государственную регистрацию ипотеки,";

подпункт 13 после слов "договора об ипотеке," дополнить словами "за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона,";

подпункт 14 дополнить предложениями следующего содержания: "В случае выдачи закладной при ипотеке в силу закона включение в закладную данных, указанных в подпункте 10 настоящего пункта, обеспечивается органом, осуществляющим государственную регистрацию ипотеки. Порядок включения этих данных в закладную определяется статьей 22 настоящего Федерального закона.";

в абзаце первом пункта 3 слова "для передаточных надписей или отметок о частичном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства" заменить словами "для отметок о новых владельцах и частичном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства либо записи иных необходимых сведений".

7. В пункте 3 статьи 16 слова "передаточной надписи на имя заявителя" заменить словами "передаче права по закладной и произведенной на закладной отметке".

8. В статье 17:

пункт 1 дополнить словами "или не заложена с передачей ее залогодержателю закладной";

в пункте 2 слова "обеспечить должнику возможность сделать отметку на закладной об исполнении соответствующей части обязательства или удостоверить ее исполнение иным образом, достаточным для залогодателя и очевидным для возможных последующих владельцев закладной" заменить словами "удостоверить его частичное исполнение

способом, достаточным для залогодателя и очевидным для возможных последующих владельцев закладной, в том числе приложением соответствующих финансовых документов или совершением на закладной записи о частичном исполнении обязательства";

пункт 3 дополнить словами ", за исключением случая, указанного в пункте 2 статьи 48 настоящего Федерального закона";

пункт 6 дополнить новым абзацем четвертым следующего содержания:

"должник по основаниям, указанным в пункте 2 статьи 48 настоящего Федерального закона, признается частично исполнившим обязательство."

9. В абзаце втором пункта 1 статьи 18 слова "все передаточные надписи, совершенные на утраченной закладной" заменить словами "законность восстанавливаемых прав по утраченной закладной".

10. В статье 20:

пункты 1 и 2 изложить в следующей редакции:

"1. Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу договора об ипотеке, осуществляется на основании заявления залогодателя или залогодержателя.

Для государственной регистрации ипотеки, возникающей в силу договора об ипотеке, должны быть представлены:

нотариально удостоверенный договор об ипотеке и его копия;

документы, указанные в договоре об ипотеке в качестве приложений;

документ об оплате государственной регистрации;

иные документы, необходимые для государственной регистрации ипотеки в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

2. Ипотека в силу закона подлежит государственной регистрации.

Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется учреждением юстиции без представления отдельного заявления и без

оплаты государственной регистрации.

Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой. Права залогодержателя по ипотеке в силу закона могут быть удостоверены закладной.";

абзац первый пункта 3 изложить в следующей редакции:

"3. Если права залогодержателя удостоверяются закладной, в орган, осуществляющий государственную регистрацию ипотеки, одновременно с документами, указанными в пункте 1 настоящей статьи, представляются также:";

дополнить новым пунктом 4 следующего содержания:

"4. Государственная регистрация смены залогодержателя вследствие уступки прав по основному обязательству либо по договору об ипотеке осуществляется по совместному заявлению бывшего и нового залогодержателей. Для государственной регистрации смены залогодержателя должны быть представлены:

договор уступки прав;

абзац утратил силу с 1 января 2017 года. - Федеральный закон от 03.07.2016 N 361-ФЗ;

абзац утратил силу с 1 июля 2011 года. - Федеральный закон от 01.07.2011 N 169-ФЗ.";

пункты 4 - 6 считать соответственно пунктами 5 - 7.

11. В статье 22:

абзац утратил силу с 1 января 2017 года. - Федеральный закон от 03.07.2016 N 361-ФЗ;

пункты 3 и 4 изложить в следующей редакции:

"3. Если права залогодержателя удостоверяются закладной, орган, осуществивший государственную регистрацию ипотеки, обязан обеспечить к моменту выдачи закладной наличие в ней сведений, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, а также подпунктами

10 и 13 пункта 1 статьи 14 настоящего Федерального закона.

4. Орган, осуществивший государственную регистрацию ипотеки, оставляет в своем архиве копию договора об ипотеке, а при государственной регистрации ипотеки в силу закона - копию документа, являющегося основанием возникновения права собственности залогодателя на имущество, обременяемое ипотекой. Если права залогодержателя удостоверяются закладной, орган, осуществивший государственную регистрацию ипотеки, оставляет в своем архиве также и копию закладной с приложениями."

12. Пункт 2 статьи 23 дополнить абзацем следующего содержания:

"В случаях, когда после государственной регистрации ипотеки в силу закона залогодатель и залогодержатель заключили договор об ипотеке, в совершенную ранее регистрационную запись об ипотеке вносятся соответствующие изменения."

13. Пункт 3 статьи 44 дополнить словами ", если иное не было предусмотрено предшествующим договором об ипотеке".

14. Пункт 2 статьи 46 после слов "одновременно может быть" дополнить словами "потребовано досрочное исполнение обеспеченного ипотекой обязательства и".

15. В статье 47:

наименование изложить в следующей редакции:

"Статья 47. Уступка прав по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству";

пункты 1 - 4 изложить в следующей редакции:

"1. Залогодержатель вправе, если договором не предусмотрено иное, передать свои права другому лицу:

по договору об ипотеке;

по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству).

2. Лицо, которому переданы права по договору об ипотеке, становится на место прежнего залогодержателя по этому договору.

Если не доказано иное, уступка прав по договору об ипотеке означает и уступку прав по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству).

3. Если договором не предусмотрено иное, к лицу, которому переданы права по обязательству (основному обязательству), переходят и права, обеспечивающие исполнение обязательства.

Такое лицо становится на место прежнего залогодержателя по договору об ипотеке.

Уступка прав по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству) в соответствии с пунктом 1 [статьи 389 Гражданского кодекса Российской Федерации](#) должна быть совершена в той форме, в которой заключено обеспеченное ипотекой обязательство (основное обязательство).

4. К отношениям между лицом, которому уступаются права, и залогодержателем применяются нормы [статей 382, 384 - 386, 388 и 390 Гражданского кодекса Российской Федерации](#) о передаче прав кредитора путем уступки требования."

16. В статье 48:

пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1. Передача прав по закладной совершается путем заключения сделки в простой письменной форме.

Передача прав по закладной влечет последствия уступки требований (цессии).

При передаче прав по закладной лицо, передающее право, производит на закладной отметку о новом владельце.

В отметке должны быть точно и полно указаны имя (наименование) лица, которому переданы права по закладной, и основание такой передачи.

Отметка должна быть подписана указанным в закладной залогодержателем, а если эта надпись не является первой - владельцем закладной, указанным в предыдущей отметке.";

в пункте 2:

слова "прав по обеспеченному ипотекой обязательству" заменить словами "всех удостоверяемых ею прав в совокупности";

дополнить абзацем следующего содержания:

"Если иное не оговорено в сделке, указанной в пункте 1 настоящей статьи, при передаче прав по закладной с частичным исполнением обеспеченного ипотекой обязательства (основного обязательства) те обязательства, которые должны были быть исполнены до момента передачи прав по закладной, считаются исполненными.";

в пункте 3 слова "на последней передаточной надписи и на непрерывном ряде имеющихся на ней предыдущих передаточных надписей" заменить словами "на сделке по передаче прав по закладной и последней отметке на закладной, произведенной предыдущим владельцем".

17. В статье 49:

в пункте 1 слова "путем ее передачи" заменить словами "по договору о залоге закладной без передачи или с передачей ее";

пункты 2 и 3 изложить в следующей редакции:

"2. Утратил силу с 1 июля 2018 года. - Федеральный закон от 25.11.2017 N 328-ФЗ.

3. При заключении договора о залоге закладной с передачей ее залогодержателю закладной стороны вправе предусмотреть:

1) обращение взыскания на заложенное имущество в порядке, установленном [статьей 349 Гражданского кодекса Российской Федерации](#);

2) передачу прав по закладной в порядке, на условиях и с последствиями, которые предусмотрены статьей 48 настоящего Федерального закона;

3) осуществление ипотечным залогодержателем на закладной специальной залоговой надписи, дающей залогодержателю закладной



право по истечении определенного срока продать закладную с тем, чтобы удержать из вырученных денег сумму обеспеченного ее залогом обязательства."

18. В пункте 3 статьи 54:

в абзаце первом слова "По просьбе" заменить словами "По заявлению"; абзац шестой после слов "обеспеченные ипотекой" дополнить словами "в том объеме, который они имеют к моменту удовлетворения требования".

19. В подпункте 1 пункта 3 статьи 55 слова "одним из способов, указанных" заменить словами "в порядке, установленном".

20. В статье 56:

наименование изложить в следующей редакции:

"Статья 56. Реализация заложенного имущества";

в пункте 2:

в абзаце первом слова "путем продажи на аукционе" заменить словами "в порядке, предусмотренном статьей 59 настоящего Федерального закона";

в абзаце втором слова "путем продажи на аукционе" заменить словами "в порядке, предусмотренном статьей 59 настоящего Федерального закона,".

21. В статье 57:

наименование после слов "публичных торгов" дополнить словами "по решению суда";

в пункте 3 слова "не позднее чем за месяц" заменить словами "не позднее чем за 30 дней, но не ранее чем за 60 дней";

пункт 5 дополнить словами ", а также залогодержатели по последующим ипотекам".

22. Наименование статьи 59 изложить в следующей редакции:

"Статья 59. Реализация заложенного имущества по соглашению сторон на аукционе".

23. В пункте 1 статьи 60 слова "невыполнение которых послужило основанием для обращения взыскания на имущество," исключить.

24. Второе предложение абзаца первого пункта 1 статьи 65 изложить в следующей редакции: "Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, ипотека распространяется на эти здания и сооружения.".

25. Пункт 6 статьи 74 исключить.

26. В статье 77:

в наименовании слово "купленных" заменить словом "приобретенных";

в пункте 1:

абзац первый изложить в следующей редакции:

"1. Если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, жилой дом или квартира, приобретенные или построенные с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру.";

в абзаце втором слова "на покупку" заменить словами "на приобретение или строительство";

дополнить пунктом 3 следующего содержания:

"3. Органы опеки и попечительства вправе дать согласие (разрешение) законным представителям несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных членов семьи собственника жилого помещения, в котором проживают указанные лица, на отчуждение и (или) на передачу в ипотеку этого жилого помещения в случае, если у органов опеки и попечительства отсутствуют основания для признания того, что права или охраняемые законом интересы несовершеннолетних, недееспособных или ограниченно дееспособных лиц нарушаются.

Решение органов опеки и попечительства о даче согласия (разрешения) на отчуждение и (или) на передачу в ипотеку жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные члены семьи собственника, должно быть представлено заявителю в письменной форме не позднее 30 календарных дней с даты подачи заявления о даче такого согласия (разрешения).

Отказ в даче согласия (разрешения) на отчуждение и (или) на передачу в ипотеку жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние, недееспособные или ограниченно дееспособные члены семьи собственника, должен быть мотивирован.

Заявитель вправе оспорить решение органов опеки и попечительства в суде."

27. Пункты 1 и 2 статьи 78 изложить в следующей редакции:

"1. Обращение залогодержателем взыскания на заложенный жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования совместно проживающих в этом жилом доме или квартире залогодателя и членов его семьи при условии, что данный жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке в обеспечение возврата кредитных средств, предоставленных на приобретение или строительство этого жилого дома или квартиры.

2. Обращение взыскания на заложенный жилой дом или квартиру возможно как в судебном, так и во внесудебном порядке с соблюдением правил, установленных главой IX настоящего Федерального закона.

Жилой дом или квартира, которые заложены по договору об ипотеке и на которые обращено взыскание, реализуются путем продажи с торгов, проводимых в форме открытого аукциона или конкурса."

Статья 2. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Президент  
Российской Федерации

В.ПУТИН

Москва, Кремль  
11 февраля 2002 года  
N 18-ФЗ