# РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

# ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ)

Принят
Государственной Думой
24 июня 1997 года

Одобрен
Советом Федерации
9 июля 1998 года

## Глава I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 1. Основания возникновения ипотеки и ее регулирование

1. По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо).

Имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании.

2. К залогу недвижимого имущества, возникающему на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств (далее - ипотека в силу закона), соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное.

В случае возникновения ипотеки в силу закона залогодатель и залогодержатель вправе заключить соглашение, регулирующее их отношения, в форме, предусмотренной для договора об ипотеке.

3. Общие правила о залоге, содержащиеся в Гражданском кодексе Российской Федерации, применяются к отношениям по договору об ипотеке в случаях, когда указанным Кодексом или настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

4. Залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества может возникать лишь постольку, поскольку их оборот допускается федеральными законами.

### Статья 2. Обязательство, обеспечиваемое ипотекой

Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Обязательства, обеспечиваемые ипотекой, подлежат бухгалтерскому учету кредитором и должником, если они являются юридическими лицами, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете.

### Статья 3. Требования, обеспечиваемые ипотекой

1. Ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке.

Ипотека, установленная в обеспечение исполнения кредитного договора или договора займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами).

Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает также уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему:

1) в возмещение убытков и / или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства;

2) в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом;

3) в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

4) в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

2. Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества.

3. Если в договоре об ипотеке указана общая твердая сумма требований залогодержателя, обеспеченных ипотекой, обязательства должника перед залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой, за исключением требований, основанных на подпунктах 3 и 4 пункта 1 настоящей статьи или на статье 4 настоящего Федерального закона.

### Статья 4. Обеспечение ипотекой дополнительных расходов залогодержателя

В случаях, когда залогодержатель в соответствии с условиями договора об ипотеке или в силу необходимости обеспечить сохранение имущества, заложенного по этому договору, вынужден нести за залогодателя расходы на страхование этого имущества, его содержание и / или охрану либо на погашение задолженности залогодателя по связанным с этим имуществом налогам, сборам или коммунальным платежам, возмещение залогодержателю таких необходимых расходов обеспечивается за счет заложенного имущества.

### Статья 5. Имущество, которое может быть предметом ипотеки

1. По договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе:

1) земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в статье 63 настоящего Федерального закона;

2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

4) садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;

6) машино-места.

Здания, в том числе жилые дома и иные строения, и сооружения, непосредственно связанные с землей, могут быть предметом ипотеки при условии соблюдения правил статьи 69 настоящего Федерального закона.

Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для ипотеки таких земельных участков в соответствии со статьей 62.1 настоящего Федерального закона.

2. Правила настоящего Федерального закона применяются к залогу незавершенного строительством недвижимого имущества, возводимого на земельном участке в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе зданий и сооружений при условии соблюдения правил статьи 69 настоящего Федерального закона.

3. Если иное не предусмотрено договором, вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями (статья 135 Гражданского кодекса Российской Федерации) как единое целое.

4. Часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки.

5. Правила об ипотеке недвижимого имущества соответственно применяются к залогу прав арендатора по договору об аренде такого имущества (право аренды), поскольку иное не установлено федеральным законом и не противоречит существу арендных отношений.

Правила об ипотеке недвижимого имущества применяются также к залогу прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве (далее - права требования участника долевого строительства), отвечающего требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации").

### Статья 6. Право отдавать имущество в залог по договору об ипотеке

1. Ипотека может быть установлена на указанное в статье 5 настоящего Федерального закона имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности, а в случаях и в порядке, которые предусмотрены Гражданским кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, - на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

2. Не допускается ипотека имущества, изъятого из оборота, имущества, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание, а также имущества, в отношении которого в установленном федеральным законом порядке предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена.

3. Если предметом ипотеки является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица или органа, такое же согласие или разрешение необходимо для ипотеки этого имущества, за исключением ипотеки в силу закона.

Решения о залоге недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности и не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления, принимаются Правительством Российской Федерации или правительством (администрацией) субъекта Российской Федерации.

4. Право аренды может быть предметом ипотеки с согласия арендодателя, если федеральным законом или договором аренды не предусмотрено иное. В случаях, предусмотренных пунктом 3 статьи 335 Гражданского кодекса Российской Федерации, необходимо также согласие собственника арендованного имущества или лица, имеющего на него право хозяйственного ведения.

5. Залог недвижимого имущества не является основанием для освобождения лица, выступившего залогодателем по договору об ипотеке, от выполнения им условий, на которых оно участвовало в инвестиционном (коммерческом) конкурсе, аукционе или иным образом в процессе приватизации имущества, являющегося предметом данного залога.

6. Ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки, если иное не предусмотрено договором или настоящим Федеральным законом.

### Статья 7. Ипотека имущества, находящегося в общей собственности

1. На имущество, находящееся в общей совместной собственности (без определения доли каждого из собственников в праве собственности), ипотека может быть установлена при наличии согласия на это всех собственников. Согласие должно быть дано в письменной форме, если федеральным законом не установлено иное.

2. Участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников.

В случае обращения по требованию залогодержателя взыскания на эту долю при ее продаже применяются правила статей 250 и 255 Гражданского кодекса Российской Федерации о преимущественном праве покупки, принадлежащем остальным собственникам, и об обращении взыскания на долю в праве общей собственности, за исключением случаев обращения взыскания на долю в праве собственности на общее имущество жилого дома (статья 290 Гражданского кодекса Российской Федерации) в связи с обращением взыскания на квартиру в этом доме.

## Глава II. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА ОБ ИПОТЕКЕ

### Статья 8. Общие правила заключения договора об ипотеке

Договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении договоров, а также положений настоящего Федерального закона.

### Статья 9. Содержание договора об ипотеке

1. В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой.

1.1. Стороны могут предусмотреть в договоре об ипотеке условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и (или) способы, порядок реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда.

Если ипотека возникает в силу закона, стороны вправе предусмотреть в соглашении условие о способах и порядке реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда. К указанному соглашению применяются правила о форме и государственной регистрации, установленные федеральным законом для договора об ипотеке.

2. Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием.

В договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся

предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа, зарегистрировавшего это право залогодателя.

Если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, и должен быть указан срок аренды.

3. Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению залогодателя с залогодержателем с соблюдением при ипотеке земельного участка требований статьи 67 настоящего Федерального закона и указывается в договоре об ипотеке в денежном выражении.

При ипотеке государственного и муниципального имущества его оценка осуществляется в соответствии с требованиями, установленными федеральным законом, или в определенном им порядке.

Абзац исключен. - Федеральный закон от 09.11.2001 N 143-ФЗ.

В случае залога не завершенного строительством недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется оценка рыночной стоимости этого имущества.

4. Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения.

5. Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре об ипотеке должны быть указаны сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры.

6. Если права залогодержателя в соответствии со статьей 13 настоящего Федерального закона удостоверяются закладной, на это указывается в договоре об ипотеке, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона.

### Статья 9.1. Особенности условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, а также особенности их изменения по требованию заемщика

Особенности условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, а также особенности их изменения по требованию заемщика устанавливаются Федеральным законом от 21 декабря 2013 года N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)".

### Статья 10. Государственная регистрация договора об ипотеке

1. Договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации. Составления одного документа не требуется в случае изменения условий обязательства, обеспеченного ипотекой, в соответствии со статьей 6.1-1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)".

Договор, в котором отсутствуют какие-либо данные, указанные в статье 9 настоящего Федерального закона, или нарушены правила пункта 4 статьи 13 настоящего Федерального закона, не подлежит государственной регистрации (в случае, если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке) в качестве договора об ипотеке.

Несоблюдение правил о государственной регистрации договора об ипотеке влечет его недействительность. Такой договор считается ничтожным.

2. Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации (в случае, если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке).

3. При включении соглашения об ипотеке в кредитный или иной договор, содержащий обеспеченное ипотекой обязательство, в отношении формы и государственной регистрации этого договора должны быть соблюдены требования, установленные для договора об ипотеке.

4. Если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя в соответствии со статьей 13 настоящего Федерального закона удостоверяются закладной, вместе с таким договором в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, федеральный орган исполнительной власти, его территориальные органы (далее - орган регистрации прав) представляется закладная. Если заключение соответствующего договора влечет возникновение ипотеки в силу закона, в случае составления закладной предъявляются соответствующий договор и закладная. Орган регистрации прав делает на закладной отметку о дате и месте государственной регистрации такого договора (в случае, если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке), нумерует и скрепляет печатью листы закладной в соответствии с абзацем вторым пункта 3 статьи 14 настоящего Федерального закона.

Договором об ипотеке или договором, обязательство по которому обеспечено ипотекой в силу закона, может быть предусмотрена выдача закладной после государственной регистрации ипотеки при представлении закладной в орган регистрации прав в любой момент до прекращения обеспеченного ипотекой обязательства. Порядок выдачи закладной в виде бездокументарной ценной бумаги установлен статьей 13.2 настоящего Федерального закона.

Если в договоре, на основании которого составлена и выдана закладная, указано, что с даты выдачи залогодержателю закладной органом регистрации прав договор об ипотеке и договор, обязательство из которого обеспечено ипотекой, прекращают свое действие, все отношения между залогодателем, должником и залогодержателем регулируются данной закладной.

5. Государственная регистрация договора об ипотеке (в случае, если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке), заключенного в обеспечение возврата кредита или займа, предоставленных на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, и выдача закладной, если ее выдача предусмотрена данным договором об ипотеке, могут осуществляться одновременно с погашением ипотеки и аннулированием закладной, которая была выдана в обеспечение ранее предоставленных кредита или займа, при условии представления такой закладной в орган регистрации прав.

6. В случае, если стороны нотариально удостоверили договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, для целей внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости заявителем представляется в орган регистрации прав нотариально засвидетельствованная копия такого договора.

Если при наступлении указанных в настоящем пункте обстоятельств сторонами, одной стороной договора об ипотеке или договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона, нотариально удостоверенные копии таких договоров не представлены в орган регистрации прав содержащееся в таких договорах условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке не применяется.

### Статья 11. Возникновение ипотеки как обременения

1. Государственная регистрация договора об ипотеке (в случае, если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке) является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об ипотеке.

Государственная регистрация договора (в случае, если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке), влекущего возникновение ипотеки в силу закона, является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о возникновении ипотеки в силу закона.

Абзац утратил силу. - Федеральный закон от 02.11.2004 N 127-ФЗ.

2. Ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, или при ипотеке, возникающей в силу закона, возникает с момента государственной регистрации ипотеки.

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 недвижимости, если иное не установлено федеральным законом. Если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, возникло после внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об ипотеке, права залогодержателя возникают с момента возникновения этого обязательства.

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

### Статья 12. Предупреждение залогодержателя о правах третьих лиц на предмет ипотеки

При заключении договора об ипотеке залогодатель обязан в письменной форме предупредить залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации договора правах третьих лиц на предмет ипотеки (правах залога, пожизненного пользования, аренды, сервитутах и других правах). Неисполнение этой обязанности дает залогодержателю право потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства либо изменения условий договора об ипотеке.

## Глава III. ЗАКЛАДНАЯ

### Статья 13. Основные положения о закладной

1. Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной, поскольку иное не установлено настоящим Федеральным законом.

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

К закладной, удостоверяющей права залогодержателя по ипотеке в силу закона и по обеспеченному данной ипотекой обязательству, применяются положения, предусмотренные для закладной при ипотеке в силу договора, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

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

1) право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств;

2) право залога на имущество, обремененное ипотекой.

3. Закладная является именной документарной ценной бумагой (далее - документарная закладная) или бездокументарной ценной бумагой, права по которой закрепляются в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, который хранится в депозитарии, в соответствии со статьей 13.2 настоящего Федерального закона (далее - электронная закладная).

Права по закладной могут осуществлять законный владелец закладной и иные лица, которые в соответствии с федеральными законами или их личным законом от своего имени осуществляют права по ценным бумагам (далее также - иное лицо, осуществляющее права по документарной закладной или электронной закладной).

4. Обязанными по закладной лицами являются должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель.

5. Составление и выдача закладной не допускаются, если:

1) предметом ипотеки является предприятие как имущественный комплекс или право его аренды;

2) ипотекой обеспечивается денежное обязательство, сумма долга по которому на момент заключения договора не определена и которое не содержит условий, позволяющих определить эту сумму в надлежащий момент.

6. В случаях, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи, условия о закладной в договоре об ипотеке ничтожны.

7. Закладная составляется залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству.

Закладная выдается первоначальному залогодержателю органом регистрации прав после государственной регистрации ипотеки. Закладная может быть составлена и выдана залогодержателю в любой момент до прекращения обеспеченного ипотекой обязательства. Если закладная составляется после государственной регистрации ипотеки, в орган регистрации прав представляется совместное заявление залогодержателя и залогодателя, а также закладная, которая выдается залогодержателю в течение одного дня с момента обращения заявителя в орган регистрации прав либо в течение одного дня с момента получения таких документов органом регистрации прав от многофункционального центра.

Передача прав по закладной и залог закладной осуществляются в порядке, установленном статьями 48 и 49 настоящего Федерального закона.

8. Должник по обеспеченному ипотекой обязательству, залогодатель и законный владелец закладной по соглашению могут изменить ранее установленные условия закладной.

9. По распоряжению владельца документарной закладной, обездвиженной в порядке, предусмотренном статьей 13.1 настоящего Федерального закона (далее - обездвиженная документарная закладная), или электронной закладной либо иного лица, осуществляющего права по обездвиженной документарной закладной или электронной закладной, депозитарий обязан внести по счетам депо указанных лиц специальную запись, предоставляющую залогодержателю указанных ценных бумаг право продать указанные ценные бумаги по истечении определенного срока в целях удовлетворения обеспеченных залогом требований (далее - специальная залоговая передаточная надпись).

10. Учет и переход прав на обездвиженную документарную закладную и электронную закладную, в том числе залог и иные обременения и ограничения распоряжения указанными ценными бумагами, а также взаимодействие между депозитариями, осуществляющими хранение и (или) учет прав на обездвиженную документарную закладную или электронную закладную, осуществляется по правилам, установленным для бездокументарных ценных бумаг законодательством Российской

Федерации о ценных бумагах, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

11. Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - орган нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав), устанавливаются:

1) форма заявления о выдаче документарной закладной или электронной закладной, а также форма электронной закладной;

2) форма заявления о внесении изменений в документарную закладную или электронную закладную, а также форма соглашения о внесении изменений в электронную закладную;

3) требования к заполнению предусмотренных настоящим пунктом форм, а также требования к их форматам;

4) порядок взаимодействия между депозитарием, осуществляющим хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной, и органом регистрации прав.

12. Информационное взаимодействие органа регистрации прав и депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной или обездвиженной документарной закладной, осуществляется с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия.

### Статья 13.1. Изменение условий документарной закладной, обездвижение документарной закладной

1. Соглашение об изменении условий документарной закладной, указанное в пункте 8 статьи 13, пункте 3 статьи 36 настоящего Федерального закона, соглашение о переводе долга по обеспеченному ипотекой обязательству (далее - соглашение об изменении содержания документарной закладной) должны предусматривать внесение изменений в содержание документарной закладной путем прикрепления к ней оригинала соглашения об изменении содержания документарной закладной и указания должностным лицом органа регистрации прав в тексте документарной закладной на соглашение как на документ, являющийся неотъемлемой частью документарной закладной в соответствии с правилами части второй статьи 15 настоящего Федерального закона, или аннулирование документарной закладной и одновременно с этим выдачу новой документарной закладной, составленной с учетом соответствующих изменений. Соглашение об изменении содержания документарной закладной является основанием для внесения изменений в регистрационную запись об ипотеке и является неотъемлемой частью документарной закладной.

В случае аннулирования документарной закладной и одновременно с этим выдачи новой документарной закладной вместе с заявлением о внесении изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости залогодатель и залогодержатель передают в орган регистрации прав подлежащую аннулированию документарную закладную и новую документарную закладную, которая вручается залогодержателю вместо аннулированной документарной закладной.

Аннулированная документарная закладная хранится в архиве органа регистрации прав до момента погашения регистрационной записи об ипотеке.

Изменения в регистрационную запись об ипотеке вносятся органом регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем поступления в орган регистрации прав заявления о внесении изменений в документарную закладную, соглашения об изменении содержания документарной закладной с предъявлением оригинала такой закладной, либо в течение одного дня с момента получения таких документов органом регистрации прав от многофункционального центра. Одновременно государственный регистратор вносит в документарную закладную запись о заключении соглашения об изменении содержания документарной закладной, удостоверяя ее своей подписью и скрепляя печатью органа регистрации прав.

1.1. В случае, если условия обязательства, обеспеченного ипотекой, изменяются в соответствии со

статьей 6.1-1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)", внесение изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости обеспечивается органом регистрации прав на основании заявления владельца документарной закладной о внесении изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости с предъявлением оригинала документарной закладной и приложением оригиналов следующих документов:

требование заемщика о предоставлении ему льготного периода;

документ, предусматривающий изменения в документарную закладную на основании требования заемщика о предоставлении ему льготного периода;

в случае, если залогодатель является третьим лицом, - согласие залогодателя в письменной форме.

Документ, предусматривающий изменения в документарную закладную на основании требования заемщика о предоставлении ему льготного периода, составляется и подписывается владельцем закладной.

Внесение изменений в документарную закладную в соответствии с настоящим пунктом осуществляется путем прикрепления к ней органом регистрации прав документа, предусматривающего изменения в документарную закладную на основании требования заемщика о предоставлении ему льготного периода, и указания должностным лицом органа регистрации прав в тексте самой документарной закладной на то, что такой документ является неотъемлемой частью документарной закладной. Надпись на документарной закладной о внесении изменений в содержание документарной закладной с указанием даты их внесения должна быть осуществлена должностным лицом органа регистрации прав, удостоверена его подписью и скреплена печатью органа регистрации прав.

В случае несоответствия сведений, содержащихся в документе, содержащем изменения, внесенные в документарную закладную, сведениям, содержащимся в требовании заемщика о предоставлении ему льготного периода, орган регистрации прав отказывает во внесении изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости и в совершении надписи о внесении изменений в содержание документарной закладной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

2. Документарная закладная может быть обездвижена путем передачи ее по договору в депозитарий для ее хранения и учета прав на нее. В этом случае владельцем документарной закладной на ней делается отметка, содержащая наименование и место нахождения такого депозитария. При обездвижении документарной закладной депозитарий, который осуществляет хранение данной документарной закладной, обязан уведомить об этом орган регистрации прав и обязанное по данной документарной закладной лицо.

3. В случае обездвижения документарной закладной права ее владельца подтверждаются записью по счету депо в системе депозитарного учета (далее - запись по счету депо), передача прав на закладную, совершение иных сделок с закладной могут осуществляться только путем внесения соответствующих записей по счету депо.

Право требовать от обязанного лица исполнения по обездвиженной документарной закладной признается за лицом, указанным в учетных записях депозитария в качестве владельца этой документарной закладной или иного лица, осуществляющего права по этой документарной закладной.

4. В случае аннулирования обездвиженной документарной закладной при внесении в нее изменений новая документарная закладная должна содержать отметку, содержащую наименование и место нахождения депозитария, который осуществлял хранение аннулированной документарной закладной и учет прав на нее.

5. В случае обездвижения документарной закладной она может быть выдана депозитарием ее

владельцу только для передачи ее в другой депозитарий либо внесения изменений в такую закладную, а также суду, арбитражному суду, правоохранительным органам по их запросу. В этом случае переход прав на документарную закладную не осуществляется, а записи по счету депо об обременениях, ограничениях, специальная залоговая передаточная надпись, которые действуют в отношении такой закладной, не совершаются.

При передаче обездвиженной документарной закладной в другой депозитарий новый депозитарий обязан уведомить об этом орган регистрации прав и обязанное по такой закладной лицо.

6. При передаче обездвиженной документарной закладной в другой депозитарий на такой закладной депозитарием, осуществляющим ее хранение и учет прав на нее, проставляются отметки об обременениях, ограничениях, о специальных залоговых передаточных надписях, которые действуют в отношении такой закладной на момент ее передачи владельцу, а владелец такой закладной делает на ней отметку о новом депозитарии с указанием его наименования и места нахождения. Депозитарий, в который такая документарная закладная передается на хранение и для учета прав на нее, вносит записи по счету депо об обременениях, ограничениях, специальную залоговую передаточную надпись, указанные на ней предыдущим депозитарием.

7. В случае обездвижения документарной закладной депозитарий вправе привлекать к исполнению своих обязанностей по хранению закладных и (или) учету прав на них другой депозитарий, если это предусмотрено депозитарным договором с депозитарием, которому такая закладная передается на хранение. В этом случае дополнительные отметки на закладной не делаются. Депозитарий отвечает за действия определенного им другого депозитария как за свои собственные.

### Статья 13.2. Электронная закладная

1. Правила о документарной закладной, предусмотренные настоящим Федеральным законом, применяются к электронным закладным, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом или не вытекает из существа электронной закладной.

Электронная закладная подлежит обязательной передаче на хранение в депозитарий, при этом заключение договора хранения с залогодателем не требуется.

В течение десяти лет с момента передачи электронной закладной в другой депозитарий либо аннулирования электронной закладной депозитарий обеспечивает хранение копии электронной закладной и информации обо всех изменениях, внесенных в такую закладную до ее передачи в другой депозитарий либо аннулирования.

2. Депозитарий, который осуществляет хранение электронной закладной, по запросам владельца электронной закладной, иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, на счете депо которого осуществляется учет прав на такую закладную (депонента), предоставляет им сведения о содержании электронной закладной, а также заверенную депозитарием информацию о такой закладной на бумажном носителе.

3. Порядок передачи на хранение органом регистрации прав электронной закладной, направления соглашения об изменении условий электронной закладной в депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, а также уведомления о погашении регистрационной записи об ипотеке, порядок уведомления залогодержателя и залогодателя, а если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству о депозитарии, осуществляющем хранение электронной закладной, и о дате внесения записи по счету депо залогодержателя, первоначально указанного в электронной закладной (далее - первоначальный владелец электронной закладной), либо об отказе в выдаче электронной закладной, соглашения об изменении условий электронной закладной, порядок направления запроса о проверке информации о владельце электронной закладной устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

### Статья 13.3. Выдача электронной закладной

1. Электронная закладная составляется посредством заполнения формы электронной закладной на едином портале государственных и муниципальных услуг (функций), или на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", или с использованием иных информационных технологий взаимодействия с органами регистрации, подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью залогодателя и залогодержателя, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству и направляется в орган регистрации прав вместе с заявлением о выдаче электронной закладной.

Совместное заявление залогодателя и залогодержателя о выдаче электронной закладной, а в случае, если залогодателем является третье лицо, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству представляется в орган регистрации прав в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью указанных лиц. При государственной регистрации ипотеки в силу закона заявление о выдаче электронной закладной представляется в орган регистрации прав в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью залогодержателя или залогодателя.

При подаче заявления о выдаче электронной закладной и направлении электронной закладной нотариусом, в том числе в случае отсутствия у залогодателя, а в случае, если залогодателем является третье лицо, также и у должника по обеспеченному ипотекой обязательству либо залогодержателя усиленной квалифицированной электронной подписи, такие заявление и электронная закладная подписываются только усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса.

Иные документы, представляемые в соответствии с частью 7 статьи 21 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" и необходимые для выдачи электронной закладной, могут быть представлены вместе с заявлением о выдаче электронной закладной в орган регистрации прав в форме электронных документов, в том числе электронных документов, нотариально удостоверенных в порядке, установленном статьей 103.8 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года N 4462-1, либо электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса.

2. В случае несоответствия сведений, содержащихся в электронной закладной, сведениям, содержащимся в договоре об ипотеке, договоре, обязательство по которому обеспечено ипотекой в силу закона, иных документах, орган регистрации прав приостанавливает государственную регистрацию ипотеки либо в случае, если электронная закладная составляется после государственной регистрации ипотеки, отказывает в выдаче электронной закладной и не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения об отказе в выдаче электронной закладной либо о приостановлении государственной регистрации ипотеки, уведомляет об этом залогодержателя и залогодателя, а если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству.

3. Орган регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем подачи заявления о выдаче электронной закладной, если это заявление подается после государственной регистрации ипотеки, либо не позднее одного рабочего дня, следующего за днем государственной регистрации ипотеки, вносит в регистрационную запись об ипотеке сведения об электронной закладной, в том числе о депозитарии, в который такая закладная направлена на хранение, подписывает электронную закладную усиленной квалифицированной электронной подписью и передает электронную закладную на хранение в указанный в электронной закладной депозитарий.

4. Депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, учет и переход прав на нее, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения электронной закладной на хранение, вносит запись по счету депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица,

осуществляющего права по электронной закладной, открытому в депозитарии и указанному в электронной закладной, и направляет сведения о внесении такой записи и дате ее внесения в орган регистрации прав. Одновременно с внесением такой записи депозитарий вносит в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах запись об установлении ограничения по счету депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, до получения от органа регистрации прав информации, предусмотренной пунктом 5 настоящей статьи.

Если депозитарий, осуществляющий учет и переход прав на электронную закладную, не осуществляет хранение электронной закладной, такой депозитарий вносит в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах запись об установлении ограничения по распоряжению электронной закладной первоначальным владельцем такой электронной закладной или иным лицом, осуществляющим права по такой электронной закладной, до получения предусмотренной пунктом 5 настоящей статьи информации от депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной, и направляет предусмотренные настоящим пунктом сведения в этот депозитарий. Депозитарий, осуществляющий только хранение электронной закладной, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения электронной закладной на хранение, вносит в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах запись об установлении ограничения по счету депо депозитария, осуществляющего учет и переход прав на электронную закладную, до получения информации от органа регистрации прав, предусмотренной пунктом 5 настоящей статьи, и передает полученные сведения в орган регистрации прав.

5. Орган регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения от депозитария указанных в пункте 4 настоящей статьи сведений, в регистрационной записи об ипотеке указывает в сведениях о залогодержателе сведения о депозитарии, в который электронная закладная передана на хранение, и уведомляет об этом такой депозитарий, залогодержателя и залогодателя, а если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству.

6. Электронная закладная считается выданной первоначальному владельцу электронной закладной с момента внесения депозитарием, осуществляющим учет и переход прав на электронную закладную, записи по счету депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, открытому в депозитарии и указанному в электронной закладной.

7. В случае получения от депозитария сведений о невозможности внесения записи по счету депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, орган регистрации прав отказывает в выдаче электронной закладной и направляет уведомления об указанном решении лицам, подавшим заявление о выдаче электронной закладной. При этом сведения об электронной закладной, внесенные в регистрационную запись об ипотеке в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, погашаются.

8. По совместному заявлению владельца закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, залогодателя, а в случае, если залогодателем является третье лицо, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству электронная закладная может быть выдана в порядке, предусмотренном настоящей статьей, взамен документарной закладной, которая должна быть представлена в орган регистрации прав до подачи заявления о выдаче электронной закладной. Такое совместное заявление представляется в орган регистрации прав по правилам, предусмотренным пунктом 1 настоящей статьи. При внесении в соответствии с пунктом 5 настоящей статьи сведений о депозитарии, в который электронная закладная передана на хранение, ранее выданная документарная закладная аннулируется. Аннулированная документарная закладная хранится в архиве органа регистрации прав до момента погашения регистрационной записи об ипотеке.

Выдача документарной закладной взамен электронной закладной не допускается.

9. По запросу залогодателя, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству орган регистрации прав предоставляет в форме электронного документа либо на бумажном носителе информацию о депозитарии, который осуществляет хранение электронной закладной, в порядке, предусмотренном статьей 62 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

10. Заявление залогодателя, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству о предоставлении информации о содержании электронной закладной и (или) о владельце электронной закладной или об ином лице, осуществляющем права по электронной закладной, направляется в депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, в том числе посредством сайта депозитария в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" с использованием единой системы идентификации и аутентификации. Депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, не позднее двух рабочих дней, следующих за днем получения указанного заявления, направляет заявителю запрошенную информацию в форме электронного документа либо по запросу заявителя на бумажном носителе.

### Статья 13.4. Внесение изменений в электронную закладную, особенности погашения ипотеки

1. Для внесения изменений в электронную закладную залогодержатель - владелец электронной закладной или иное лицо, осуществляющее права по электронной закладной, залогодатель, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должник по обеспеченному ипотекой обязательству обращаются в орган регистрации прав с совместным заявлением о внесении изменений в электронную закладную, которое подается в форме электронного документа. Изменения в электронную закладную вносятся посредством заполнения формы соглашения о внесении изменений в электронную закладную на едином портале государственных и муниципальных услуг (функций), или на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", или с использованием иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав и подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью залогодателя и владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству. При подаче нотариусом заявления и соглашения о внесении изменений в электронную закладную такие заявление и соглашение подписываются только усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса.

1.1. Для внесения изменений в электронную закладную в случае, если условия обязательства, обеспеченного ипотекой, изменяются в соответствии со статьей 6.1-1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)", залогодержатель - владелец электронной закладной или иное лицо, осуществляющее права по электронной закладной, обращаются в орган регистрации прав с заявлением о внесении изменений в электронную закладную, которое подается в форме электронного документа. Изменения в электронную закладную вносятся посредством заполнения формы соглашения о внесении изменений в электронную закладную (далее - документ 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. К заявлению о внесении изменений в электронную закладную и документу о внесении изменений в электронную закладную должны быть приложены требование заемщика о предоставлении ему льготного периода, согласие залогодателя в случае, если залогодателем является третье лицо, в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью заемщика и залогодателя соответственно, либо в форме электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной подписью залогодержателя.

В случае несоответствия сведений, содержащихся в документе, содержащем внесенные в электронную закладную изменения, сведениям, содержащимся в требовании заемщика о предоставлении ему льготного периода, орган регистрации прав отказывает во внесении изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости и во внесении изменений в электронную закладную и не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения об отказе в выдаче электронной закладной либо о приостановлении государственной регистрации, уведомляет об этом владельца электронной закладной или иное лицо, осуществляющее права по электронной закладной.

2. Для внесения изменений, предусмотренных пунктами 1 и 1.1 настоящей статьи, орган регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения предусмотренного пунктами 1 и 1.1 настоящей статьи заявления, направляет в депозитарий, в который электронная закладная была передана на хранение, запрос о проверке информации о владельце электронной закладной или об ином лице, осуществляющем права по электронной закладной, указанной в заявлении.

Если депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, не осуществляет учет и переход прав на электронную закладную, такой депозитарий не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения указанного запроса, направляет его в депозитарий, осуществляющий учет и переход прав на электронную закладную.

Депозитарий, осуществляющий учет и переход прав на электронную закладную, не позднее двух рабочих дней с даты получения запроса вносит в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах запись об установлении ограничения по счету депо указанного в запросе лица и уведомляет орган регистрации прав (в случае, если такой депозитарий осуществляет также хранение электронной закладной) либо депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, о соответствии информации о лице, которому открыт счет депо владельца или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, информации о лице, указанном в запросе. Депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения сведений от депозитария, осуществляющего учет и переход прав на электронную закладную, вносит в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах запись об установлении ограничения по его счету депо и передает полученные сведения о владельце электронной закладной или об ином лице, осуществляющем права по электронной закладной, в орган регистрации прав.

3. Не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения от депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной, сведений, указанных в пункте 2 настоящей статьи, орган регистрации прав вносит изменения в регистрационную запись об ипотеке, подтверждает внесение указанных изменений усиленной квалифицированной электронной подписью на соглашении о внесении изменений в электронную закладную или документе о внесении изменений в электронную закладную и направляет его в указанный депозитарий. Депозитарий вносит запись о снятии ограничения по счету депо и направляет информацию об этом своим депонентам в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах.

Депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения соглашения о внесении изменений в электронную закладную или документа о внесении изменений в электронную закладную, передает полученные от депозитария, осуществляющего учет и переход прав на электронную закладную, сведения о владельце электронной закладной или об ином лице, осуществляющем права по электронной закладной, в орган регистрации прав в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 13.3 настоящего Федерального закона. Получение указанных сведений от депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной, является основанием для внесения органом регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем их получения, в регистрационную запись об ипотеке сведений о дате получения депозитарием соглашения о внесении изменений в электронную закладную или документа о внесении изменений в электронную закладную на хранение. Не позднее

одного рабочего дня, следующего за днем внесения указанных сведений в регистрационную запись об ипотеке, орган регистрации прав уведомляет об этом лиц, обратившихся с заявлением о внесении изменений в электронную закладную или документа о внесении изменений в электронную закладную.

4. В случае отсутствия счета депо на имя указанного в запросе владельца закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, не позднее трех рабочих дней со дня получения запроса уведомляет об этом орган регистрации прав.

5. Не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения от депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной, уведомления, указанного в пункте 4 настоящей статьи, орган регистрации прав принимает решение об отказе во внесении изменений в электронную закладную и направляет уведомления об указанном решении лицам, подавшим заявление о внесении изменений в электронную закладную.

6. При погашении регистрационной записи об ипотеке обращение с заявлением об аннулировании электронной закладной не требуется. После осуществления действий, предусмотренных статьей 25 настоящего Федерального закона, орган регистрации прав направляет в депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, уведомление о погашении регистрационной записи об ипотеке. Указанное уведомление является основанием для прекращения хранения электронной закладной и (или) учета прав на такую закладную.

### Статья 13.5. Порядок передачи электронной закладной на хранение в другой депозитарий

1. В случае смены депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной, передача электронной закладной на хранение в другой депозитарий осуществляется по распоряжению депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной, и распоряжению депозитария, в который такая закладная подлежит передаче на хранение.

Депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, делает указанное распоряжение на основании распоряжения владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, если такой депозитарий осуществляет учет и переход прав на электронную закладную, а если такой депозитарий не осуществляет учет и переход прав на электронную закладную, - на основании распоряжения депозитария, осуществляющего учет и переход прав на электронную закладную.

Депозитарий, осуществляющий учет и переход прав на электронную закладную, вносит в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах запись об установлении ограничения по счету депо владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, в день направления распоряжения о передаче электронной закладной на хранение в другой депозитарий.

2. После получения распоряжения депозитария, в который электронная закладная подлежит передаче на хранение, депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, передает в такой депозитарий электронную закладную со всеми изменениями и приложениями. Депозитарий, в который электронная закладная передана на хранение, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения электронной закладной на хранение, вносит запись по открытому у него счету депо владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, либо по счету депо депозитария, осуществляющего учет и переход прав по электронной закладной, и не позднее одного рабочего дня, следующего за днем передачи электронной закладной на хранение, направляет сведения о том, что он осуществляет хранение электронной закладной, и о дате получения электронной закладной на хранение в орган регистрации прав. Орган регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения указанных в настоящем пункте сведений, дополняет сведения об электронной закладной, содержащиеся в регистрационной записи об ипотеке, сведениями о депозитарии, в который

электронная закладная передана на хранение, и о дате получения таким депозитарием электронной закладной на хранение.

3. Депозитарий, осуществляющий учет и переход прав на электронную закладную, вносит запись о снятии ограничения по счету депо владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной:

1) в день передачи электронной закладной на хранение в другой депозитарий;

2) в день, следующий за днем истечения трех рабочих дней со дня получения от владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, распоряжения о передаче электронной закладной на хранение в другой депозитарий, если от такого депозитария не получено распоряжение в указанный срок. При снятии ограничения по счету депо депозитарий информирует лицо, которое дало распоряжение о передаче электронной закладной на хранение в другой депозитарий, о невозможности выполнения такого распоряжения.

### Статья 13.6. Особенности выдачи электронной закладной с использованием систем дистанционного обслуживания

1. Если кредитная организация, являющаяся залогодержателем, взаимодействует с клиентами с использованием систем дистанционного банковского обслуживания, формы электронной закладной, заявления о выдаче электронной закладной, заявления о внесении изменений в электронную закладную и соглашения о внесении изменений в электронную закладную, предусмотренные настоящим Федеральным законом, могут быть заполнены залогодателем, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству и подписаны электронной подписью, в том числе неквалифицированной электронной подписью или простой электронной подписью, с использованием систем дистанционного банковского обслуживания кредитной организации - залогодержателя. Указанные в настоящем пункте электронная закладная, заявление о выдаче электронной закладной, заявление о внесении изменений в электронную закладную и соглашение о внесении изменений в электронную закладную подписываются усиленной квалифицированной подписью залогодержателя и направляются в орган регистрации прав. Предусмотренные настоящим пунктом правила применяются, если возможность выдачи электронной закладной с использованием систем дистанционного банковского обслуживания кредитной организации - залогодержателя, а также возможность представления документов в орган регистрации прав в форме электронных документов либо электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной подписью залогодержателя, предусмотрена договором об ипотеке или договором, обязательство по которому обеспечено ипотекой в силу закона.

1.1. При внесении изменений в электронную закладную в случае, если условия обязательства, обеспеченного ипотекой, изменяются в соответствии со статьей 6.1-1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)", в порядке, предусмотренном пунктом 1 настоящей статьи, предусмотренные пунктом 1.1 статьи 13.4 настоящего Федерального закона требование заемщика о предоставлении ему льготного периода в соответствии со статьей 6.1-1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)", согласие залогодателя в случае, если залогодателем является третье лицо, должны быть подписаны электронной подписью, в том числе неквалифицированной электронной подписью или простой электронной подписью заемщика и залогодателя соответственно, либо в форме электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной подписью залогодержателя.

Указанные в настоящем пункте требование заемщика о предоставлении ему льготного периода и согласие залогодателя подписываются усиленной квалифицированной подписью залогодержателя и направляются в орган регистрации прав вместе с иными документами, предусмотренными пунктом 1.1 статьи 13.4 настоящего Федерального закона.

2. Если залогодержателем является единый институт развития в жилищной сфере или одна из его организаций, определенных в Федеральном законе от 13 июля 2015 года N 225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", при подаче заявления о выдаче электронной закладной, заявления о внесении изменений в электронную закладную документы в орган регистрации прав могут представляться в форме электронных документов либо электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной подписью залогодержателя - единого института развития в жилищной сфере, если такая возможность предусмотрена договором об ипотеке или договором, обязательство по которому обеспечено ипотекой, либо договором, влекущим за собой возникновение ипотеки в силу закона.

3. В предусмотренных настоящей статьей случаях в орган регистрации прав представляются документы, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью только соответствующих залогодержателей, в том числе без указания в качестве владельца сертификата ключа проверки электронной подписи физического лица, действующего от имени залогодержателя.

4. Подписание залогодержателями, указанными в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, усиленной квалифицированной электронной подписью, в том числе без указания в качестве владельца сертификата ключа проверки электронной подписи физического лица, действующего от имени залогодержателя, электронных документов либо электронных образов документов, представленных в орган регистрации прав для выдачи электронной закладной, является подтверждением тождественности содержания изготовленных залогодержателем электронных документов либо электронных образов документов содержанию документов на бумажных носителях, полученных залогодержателем от залогодателя, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и от должника по обеспеченному ипотекой обязательству.

5. Изготовленные указанными в пунктах 1 и 2 настоящей статьи залогодержателями электронные документы либо электронные образы документов имеют ту же юридическую силу, что и документы на бумажных носителях, полученные залогодержателями от залогодателя, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству. Орган регистрации прав не несет ответственности за убытки, причиненные в результате выдачи электронной закладной на основании изготовленных указанными залогодержателями электронных документов либо электронных образов документов.

### Статья 14. Содержание закладной

1. Закладная должна содержать:

1) слово "закладная", включенное в название документа;

2) имя залогодателя, сведения о документе, удостоверяющем личность, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии) - для физического лица, полное наименование залогодателя, указание места нахождения, идентификационного номера налогоплательщика и основного государственного регистрационного номера - для юридического лица;

3) имя первоначального владельца закладной, сведения о документе, удостоверяющем личность, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии) - для физического лица, полное наименование залогодержателя, указание места нахождения, идентификационного номера налогоплательщика и основного государственного регистрационного номера - для юридического лица;

4) название кредитного договора или иного денежного обязательства, исполнение которого обеспечивается ипотекой, с указанием даты и места заключения такого договора или основания возникновения обеспеченного ипотекой обязательства;

5) имя должника по обеспеченному ипотекой обязательству, если должник не является залогодателем, сведения о документе, удостоверяющем личность, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии) - для физического лица, полное наименование, указание места нахождения, идентификационного номера налогоплательщика и основного государственного регистрационного номера - для юридического лица;

6) указание суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, и размера процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, либо условий, позволяющих в надлежащий момент определить эту сумму и проценты;

7) указание срока уплаты суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, а если эта сумма подлежит уплате по частям - сроков (периодичности) соответствующих платежей и размера каждого из них либо условий, позволяющих определить эти сроки и размеры платежей (план погашения долга);

8) достаточное для идентификации описание объекта недвижимости: вид, кадастровый номер, площадь или иная основная характеристика объекта недвижимости и ее значение, адрес или при отсутствии адреса иное описание местоположения;

9) установленную в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности рыночную стоимость предмета ипотеки;

10) наименование права, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и органа, зарегистрировавшего это право, с указанием номера и даты государственной регистрации, а если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды - точное название имущества, являющегося предметом аренды, в соответствии с подпунктом 8 настоящего пункта и срок действия этого права;

11) указание на то, что имущество, являющееся предметом ипотеки, обременено правом пожизненного пользования, аренды, сервитутом, иным правом либо не обременено никаким из подлежащих государственной регистрации прав третьих лиц на момент государственной регистрации ипотеки;

12) подпись залогодателя и, если он не является должником, также подпись должника по обеспеченному ипотекой обязательству;

13) сведения о государственной регистрации ипотеки (наименование органа регистрации прав, осуществившего государственную регистрацию ипотеки, дата государственной регистрации ипотеки и номер, под которым она зарегистрирована);

14) указание даты выдачи закладной залогодержателю и даты выдачи закладной ее владельцу, если осуществлялись аннулирование закладной и составление новой закладной с указанием даты аннулирования предыдущей закладной. В случае выдачи закладной при ипотеке в силу закона включение в закладную данных, указанных в подпункте 10 настоящего пункта, обеспечивается органом регистрации прав. Порядок включения этих данных в закладную определяется статьей 22 настоящего Федерального закона.

Документ, названный "закладная", в котором тем не менее отсутствуют какие-либо данные, указанные в подпунктах 1 - 14 настоящего пункта, не является закладной и не подлежит выдаче первоначальному залогодержателю.

1.1. Номером закладной считается номер регистрации ипотеки, а в случае, если предметом ипотеки являются несколько объектов недвижимости, номер регистрации ипотеки первого указанного в закладной объекта недвижимости.

1.2. Электронная закладная помимо сведений, указанных в подпунктах 1 - 11, 13 пункта 1 настоящей статьи, должна содержать номер счета депо первоначального владельца электронной закладной или

иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, номер счета депо номинального держателя (при наличии), наименование депозитария, в который электронная закладная передается на хранение, адрес его электронной почты, посредством которого орган регистрации прав осуществляет связь с указанным депозитарием, а также иную информацию, необходимую для зачисления электронной закладной на указанные счета депо.

2. При составлении закладной в нее могут быть включены также данные и условия, не предусмотренные пунктом 1 настоящей статьи.

Отдельные условия закладной могут определяться примерными условиями, разработанными для закладных, размещенными на сайте в сети "Интернет" и опубликованными в периодическом печатном издании, распространяемом тиражом не менее десяти тысяч экземпляров. В этом случае при составлении закладной в нее вместо таких условий включается указание на источник, в котором опубликованы такие условия.

2.1. В случае, если стороны предусмотрели в договоре об ипотеке или в договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона, условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, данное условие должно быть включено в закладную.

В случае, если стороны предусмотрели в договоре об ипотеке или в договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона, способы и порядок реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда, соответствующие положения должны быть включены в закладную.

3. При недостаточности на самой закладной места, в том числе для отметок о новых владельцах и (или) частичном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства либо записи как при составлении закладной, так и после ее выдачи иных необходимых сведений, к ней прикрепляется добавочный лист.

Все листы закладной составляют единое целое. Они должны быть пронумерованы, прикреплены один к другому, заверены подписью должностного лица и скреплены печатью органа регистрации прав. Отдельные листы закладной не могут быть предметом сделок.

4. При несоответствии закладной договору об ипотеке или договору, обязательство из которого обеспечено ипотекой, верным считается содержание закладной, за исключением случая, если ее приобретатель в момент совершения сделки знал или должен был знать о таком несоответствии.

Законный владелец закладной вправе требовать устранения указанного несоответствия путем аннулирования закладной, находящейся в его владении, и одновременной с этим выдачи новой закладной, если требование было заявлено немедленно после того, как законному владельцу закладной стало известно о таком несоответствии.

Составитель закладной несет ответственность за убытки, возникшие в связи с указанным несоответствием и его устранением.

### Статья 15. Приложения к закладной

К закладной могут быть приложены документы, определяющие условия ипотеки или необходимые для осуществления залогодержателем своих прав по закладной.

Если документы, прилагаемые к закладной, не названы в ней с такой степенью точности, которая достаточна для их идентификации, и в закладной не сказано, что такие документы являются ее неотъемлемой частью, такие документы необязательны для лиц, к которым права по закладной перешли в результате ее продажи, залога или иным образом.

### Статья 16. Регистрация владельцев закладной

1. Любой законный владелец закладной, за исключением обездвиженной документарной закладной и электронной закладной, вправе потребовать от органа регистрации прав зарегистрировать его в Едином государственном реестре недвижимости в качестве залогодержателя с указанием его имени и документа, удостоверяющего личность, а если владельцем закладной является юридическое лицо - его наименования и места нахождения.

2. Должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, получивший от законного владельца закладной письменное уведомление о регистрации последнего в Едином государственном реестре недвижимости с надлежаще заверенной выпиской из этого реестра, а равно письменное уведомление о приобретении таким владельцем закладной, переданной в депозитарий для обездвижения, с надлежаще заверенной выпиской по счету депо, обязан осуществлять промежуточные платежи по указанному обязательству, не требуя всякий раз предъявления ему закладной. Такая обязанность должника прекращается по получении письменного уведомления от этого или другого законного владельца закладной об уступке прав по закладной.

3. Регистрационная запись о законном владельце закладной должна быть осуществлена в течение одного дня с момента обращения заявителя в орган регистрации прав при предъявлении закладной на основании:

совершенной в соответствии с настоящим Федеральным законом передаче права по закладной и произведенной на закладной отметке, если совершившее такую надпись лицо являлось законным владельцем закладной или залогодержателем закладной, на имя которого была сделана специальная залоговая передаточная надпись и который продал закладную по истечении определенного в ней срока (пункт 4 статьи 49);

документов, подтверждающих переход прав по закладной к другим лицам в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования;

решения суда о признании прав на закладную за заявителем.

Абзац утратил силу с 1 июля 2018 года. - Федеральный закон от 25.11.2017 N 328-ФЗ.

### Статья 17. Осуществление прав по закладной и исполнение обеспеченного ипотекой обязательства

1. При осуществлении своих прав владелец документарной закладной обязан предъявлять закладную обязанному лицу (должнику или залогодателю), в отношении которого осуществляется соответствующее право, по его требованию. Владелец закладной не предъявляет свою закладную в случае, если:

при залоге закладной она передана в депозит нотариуса;

закладная заложена с передачей ее залогодержателю закладной;

на документарной закладной сделана отметка о ее обездвижении, обязанное лицо об этом было уведомлено;

выдана электронная закладная.

В случае обездвижения документарной закладной должник вправе потребовать от владельца закладной в подтверждение его прав выписку по счету депо, заверенную подписью уполномоченного лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа депозитария, или иного лица, имеющего право действовать от имени депозитария по доверенности, и печатью депозитария, указанного в закладной (при наличии печати).

2. Залогодержатель по исполнении обеспеченного ипотекой обязательства полностью обязан незамедлительно передать документарную закладную залогодателю с отметкой об исполнении обязательства в полном объеме, а в случаях, когда обязательство исполняется по частям, - 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.

3. Нахождение документарной закладной у залогодержателя либо отсутствие на ней отметки или удостоверения иным образом частичного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства свидетельствует, если не доказано иное, что это обязательство или соответственно его часть не исполнены, за исключением случая, указанного в пункте 2 статьи 48 настоящего Федерального закона.

В документарной закладной может быть указано, что частичное исполнение обязательства по закладной не удостоверяется. Обязанность по доказыванию неисполнения должником обязательства в таком случае возлагается на кредитора в соответствии с гражданским законодательством.

4. Должник по обеспеченному ипотекой обязательству погашает свой долг полностью или в части надлежащим исполнением своих обязанностей по закладной в соответствии с планом погашения долга ее законному владельцу или лицу, письменно уполномоченному законным владельцем закладной на осуществление прав по ней.

5. В случае передачи закладной в депозит нотариуса при залоге закладной должник по обеспеченному ипотекой обязательству исполняет свое обязательство внесением долга в депозит нотариуса.

6. Обязанное по закладной лицо вправе отказать предъявителю закладной в осуществлении им прав по закладной в случаях, если:

судом, арбитражным судом принят к рассмотрению иск о признании недействительной передачи прав на данную закладную либо о применении последствий недействительности этой сделки;

предъявленная документарная закладная недействительна в связи с ее утратой законным владельцем и выдачей дубликата закладной (статья 18) либо в связи с нарушением порядка выдачи закладной или ее дубликата, за которое обязанные по ним лица не отвечают;

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

Обязанное по закладной лицо не вправе приводить против требований законного владельца закладной об осуществлении прав по ней никаких возражений, не основанных на закладной.

7. Нахождение документарной закладной у любого из обязанных по ней лиц или в органе регистрации прав свидетельствует, если иное не доказано или не установлено настоящим Федеральным законом, что обеспеченное ипотекой обязательство исполнено. Лицо, в обладании которого окажется документарная закладная, обязано незамедлительно уведомить об этом других лиц из числа вышеуказанных.

В случаях, когда в соответствии с настоящим Федеральным законом документарная закладная аннулируется, орган регистрации прав незамедлительно по получении им закладной аннулирует ее путем простановки на лицевой стороне штампа "погашено" или иным образом, не допускающим возможности ее обращения, за исключением физического уничтожения документарной закладной.

### Статья 18. Восстановление прав на утраченную закладную

1. Восстановление прав на утраченную документарную закладную производится залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству на основании:

заявления в их адрес лица, означенного в Едином государственном реестре недвижимости в

качестве залогодержателя, если по данным, внесенным в указанный реестр в соответствии со статьей 16 настоящего Федерального закона, возможно установить законность восстанавливаемых прав на утраченную документарную закладную, или в случае ее обездвижения - лица, которое согласно записям по счетам депо является владельцем данной закладной или иным лицом, осуществляющим права по закладной;

решения суда, вынесенного по результатам рассмотрения в порядке особого производства дела об установлении фактов, имеющих юридическое значение, в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации;

заявления в их адрес лица, утратившего документарную закладную и не означенного в Едином государственном реестре недвижимости в качестве залогодержателя, если возможно установить законность прав данного лица.

1.1. Восстановление прав на утраченную обездвиженную документарную закладную производится на основании выдаваемой соответствующим депозитарием справки о последнем владельце закладной с указанием факта утраты данной закладной.

2. Залогодатель, а если он является третьим лицом, также и должник по обеспеченному ипотекой обязательству обязаны в минимально возможные сроки составить дубликат документарной закладной с отметкой на нем "дубликат" и передать его в орган регистрации прав.

3. Дубликат документарной закладной выдается органом регистрации прав путем вручения лицу, утратившему закладную.

В случае обездвижения документарной закладной лицом, утратившим закладную, признается лицо, которое является владельцем закладной согласно записям по счетам депо.

4. Дубликат документарной закладной должен полностью соответствовать утраченной закладной.

Составитель дубликата документарной закладной несет ответственность за убытки, возникшие в связи с несоответствием дубликата документарной закладной утраченной закладной. Обязанные по закладной лица не вправе отказывать законному владельцу дубликата документарной закладной в осуществлении прав по ней в связи с указанным несоответствием, если они за него отвечают.

## Глава IV. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ИПОТЕКИ

### Статья 19. Основные положения о государственной регистрации ипотеки

Ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном настоящим Федеральным законом и Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

### Статья 20. Порядок государственной регистрации ипотеки

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

Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу нотариально удостоверенного договора об ипотеке, может осуществляться также на основании заявления нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке.

При наличии управляющего залогом государственная регистрация ипотеки осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и управляющего залогом, действующего на основании договора управления залогом, заключенного с залогодержателем (залогодержателями). Вместе с указанным совместным заявлением представляется договор (договоры), на основании

которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство, а также договор управления залогом или договор синдицированного кредита (займа), если такой договор содержит положения об управлении залогом.

2. Ипотека в силу закона подлежит государственной регистрации. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании заявления залогодержателя или залогодателя либо нотариуса, удостоверившего договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, без уплаты государственной пошлины.

Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено федеральным законом. Права залогодержателя по ипотеке в силу закона могут быть удостоверены закладной.

При государственной регистрации ипотеки в силу закона внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о залогодержателе осуществляется на основании договора, из которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство. При этом истребование у заявителя иных касающихся залогодержателя документов и сведений не допускается.

Государственная регистрация ипотеки в отношении жилого помещения в многоквартирном доме, предоставляемого в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" собственнику обремененного ипотекой жилого помещения в многоквартирном доме, осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности на предоставляемое жилое помещение в многоквартирном доме без заявления на основании договора, предусматривающего переход права собственности и заключенного в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации", либо на основании вступившего в законную силу решения суда о понуждении к заключению указанного договора. Очередность залогодержателей в отношении передаваемого жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости о государственной регистрации ипотеки в отношении жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве.

2.1. Государственная регистрация ипотеки в силу закона в отношении жилых помещений, приобретаемых с использованием накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих в соответствии с Федеральным законом от 20 августа 2004 года N 117-ФЗ "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих" (далее - Федеральный закон "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих"), осуществляется с оформлением в качестве залогодержателя федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

3. Если права залогодержателя удостоверяются закладной, то в орган регистрации прав одновременно с документами, указанными в пункте 1 настоящей статьи, заявителем представляются также:

закладная, содержание которой должно удовлетворять требованиям статьи 14 настоящего Федерального закона, за исключением требования в отношении даты выдачи закладной, сведений о государственной регистрации ипотеки и сведений, предусмотренных подпунктом 10 пункта 1 статьи 14 настоящего Федерального закона в случае выдачи закладной при ипотеке в силу закона, и ее копия;

документы, названные в закладной в качестве приложений, и их копии.

4. Государственная регистрация уступки прав по договору об ипотеке осуществляется по совместному заявлению бывшего и нового залогодержателей. Для государственной регистрации уступки прав 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.

4.1. Заявление о государственной регистрации залога недвижимого имущества, обеспечивающего требования, составляющие ипотечное покрытие, доля в праве общей собственности на которое удостоверяется ипотечным сертификатом участия, представляется управляющим ипотечным покрытием.

На государственную регистрацию залога недвижимого имущества, обеспечивающего требования, составляющие такое ипотечное покрытие, помимо иных необходимых в соответствии с Федеральным законом от 11 ноября 2003 года N 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" и Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" документов представляются:

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

правила доверительного управления ипотечным покрытием.

Орган регистрации прав обязан самостоятельно запрашивать в органах, уполномоченных на проведение лицензирования соответствующих видов деятельности, информацию о выдаче заявителю лицензии на управление ипотечным покрытием, предусмотренной статьей 17 Федерального закона от 11 ноября 2003 года N 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах", если указанная лицензия или ее нотариально заверенная копия не были представлены заявителем.

4.2. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о новом залогодержателе вследствие передачи закладной осуществляется с соблюдением требований статьи 16 настоящего Федерального закона по заявлению нового владельца закладной. Для внесения таких сведений должны быть представлены закладная со сделанной на ней отметкой о передаче прав на закладную новому владельцу закладной.

5 - 6. Утратили силу с 1 января 2017 года. - Федеральный закон от 03.07.2016 N 361-ФЗ.

7. Для третьих лиц ипотека считается возникшей с момента ее государственной регистрации.

### Статья 21. Утратила силу с 1 января 2017 года. - Федеральный закон от 03.07.2016 N 361-ФЗ.

### Статья 22. Регистрационная запись об ипотеке и удостоверение государственной регистрации ипотеки

1. Утратил силу с 1 января 2017 года. - Федеральный закон от 03.07.2016 N 361-ФЗ.

1.1. При государственной регистрации залога недвижимого имущества, обеспечивающего требования, составляющие ипотечное покрытие, доля в праве общей собственности на которое удостоверяется ипотечным сертификатом участия, в Едином государственном реестре недвижимости указывается, что залогодержателями указанного недвижимого имущества являются владельцы ипотечных сертификатов участия, данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов в реестре владельцев ипотечных сертификатов участия и счетов депо владельцев ипотечных сертификатов участия, а также указывается индивидуальное обозначение, идентифицирующее ипотечные сертификаты участия, в интересах владельцев которых осуществляется доверительное управление таким ипотечным покрытием.

В случае включения в состав ипотечного покрытия, доля в праве общей собственности на которое удостоверяется ипотечным сертификатом участия, требования, удостоверенного закладной, государственная регистрация залога недвижимого имущества, обеспечивающего данное требование, осуществляется по требованию управляющего ипотечным покрытием.

1.2. Если залогодержатель (залогодержатели) заключил договор управления залогом (статья 356 Гражданского кодекса Российской Федерации), в Единый государственный реестр недвижимости наряду со сведениями о залогодержателях также вносятся сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, включая дату заключения и номер такого договора.

В случае, если договор управления залогом заключен после государственной регистрации ипотеки одного или нескольких залогодержателей в отношении объекта недвижимого имущества, сведения об управляющем залогом вносятся в Единый государственный реестр недвижимости на основании заявления управляющего залогом. Вместе с указанным заявлением также представляется договор управления залогом или иной договор, если такой договор содержит условия об управлении залогом.

1.3. Внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости в случае заключения договора управления залогом при наличии в указанном реестре сведений об ином договоре управления залогом и (или) об ином управляющем залогом либо в случае перехода прав и обязанностей управляющего залогом к другому лицу осуществляется на основании совместного заявления сторон, заключивших договор управления залогом (нового управляющего залогом и всех залогодержателей, являющихся сторонами договора управления залогом), или заявления иного уполномоченного в соответствии с договором или решением залогодержателей лица с обязательным представлением договора управления залогом, а также документов, подтверждающих полномочия на подачу заявления.

Внесение изменений в Единый государственный реестр недвижимости в случае прекращения договора управления залогом в отношении всех участников договора управления залогом осуществляется на основании заявления всех залогодержателей, являющихся сторонами договора управления залогом, или иного уполномоченного в соответствии с договором или решением кредиторов лица с представлением документов, подтверждающих полномочия на подачу заявления и прекращение договора управления залогом.

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

В случае приобретения недвижимого имущества с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, в договоре, являющемся основанием возникновения права собственности залогодателя на имущество, обременяемое ипотекой, достаточно указать название договора или основание, из которого возникло обеспеченное ипотекой денежное обязательство, дату и место заключения такого договора или дату возникновения основания обеспеченного ипотекой денежного обязательства.

2.1. В случае обездвижения документарной закладной или выдачи электронной закладной в сведениях о залогодержателе (законном владельце закладной) в регистрационной записи об ипотеке указываются сведения о депозитарии, который осуществляет хранение соответствующей закладной.

3. Если права залогодержателя удостоверяются закладной, орган регистрации прав обязан обеспечить к моменту выдачи закладной наличие в ней сведений, предусмотренных подпунктами 10 и 13 пункта 1 статьи 14 настоящего Федерального закона.

4. Орган регистрации прав 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 регистрации прав оставляет в своем архиве также и копию закладной с приложениями.

5. При наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений об управляющем залогом государственная регистрация уступки прав по договору ипотеки может быть осуществлена по заявлению управляющего залогом при условии представления им договора уступки прав между бывшим и новым залогодержателями.

Государственная регистрация уступки прав залогодержателя по договору синдицированного кредита (займа), составной частью которого является договор ипотеки, либо по договору ипотеки, обеспечивающей обязательства по договору синдицированного кредита (займа), может осуществляться на основании заявления нотариуса, удостоверившего соответствующий договор уступки прав.

### Статья 23. Исправление, изменение и дополнение регистрационной записи об ипотеке

1. Исправление технических ошибок в регистрационной записи об ипотеке допускается на основании заявления залогодателя или залогодержателя с уведомлением другой стороны о внесенном исправлении и при условии, что указанное исправление не может причинить ущерб третьим лицам или нарушить их законные интересы.

2. Изменения и дополнения в регистрационную запись об ипотеке вносятся на основании соглашения между залогодателем и залогодержателем об изменении или о дополнении условий договора об ипотеке.

В случае, если условия обязательства, обеспеченного ипотекой, изменяются в соответствии со статьей 6.1-1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)", внесение изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости обеспечивается органом регистрации прав на основании заявления залогодержателя о внесении изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости с предъявлением оригинала кредитного договора (договора займа) и приложением оригиналов следующих документов:

требование заемщика о предоставлении ему льготного периода;

согласие залогодателя в случае, если залогодателем является третье лицо.

При этом в Единый государственный реестр недвижимости также вносятся сведения о факте изменения условий кредитного договора (договора займа) по требованию заемщика в соответствии со статьей 6.1-1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года N 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)".

Изменения и дополнения регистрационной записи об ипотеке не допускаются, если права залогодержателя удостоверены закладной, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6 статьи 13, пунктом 1.1 статьи 13.1, пунктами 1 и 1.1 статьи 13.4 настоящего Федерального закона.

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.

3. Изменения и дополнения в регистрационную запись об ипотеке в связи с утверждением судом мирового соглашения по обязательству, обеспеченному ипотекой, вносятся на основании соответствующего судебного акта, которым утверждено мировое соглашение, и заявления залогодателя или залогодержателя.

### Статья 24. Государственная пошлина

За государственную регистрацию договора об ипотеке и ипотеки как ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, включая внесение соответствующих записей в Единый государственный реестр недвижимости и выдачу документов о государственной регистрации, государственная пошлина уплачивается один раз за все указанные действия в размерах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

### Статья 25. Погашение регистрационной записи об ипотеке

1. Если иное не предусмотрено федеральным законом или настоящей статьей, регистрационная

запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав:

в случае, если выдана закладная:

совместного заявления залогодателя и законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

заявления законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

заявления залогодателя с одновременным представлением документарной закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме;

в случае, если не выдана закладная:

совместного заявления залогодателя и залогодержателя;

заявления залогодержателя.

Регистрационная запись об ипотеке погашается также по решению суда или арбитражного суда о прекращении ипотеки в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

В случае, если жилое помещение приобретено или построено полностью или частично с использованием накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, предоставленных по договору целевого жилищного займа в соответствии с Федеральным законом "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих", регистрационная запись об ипотеке, возникшей в силу настоящего Федерального закона, погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав заявления федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих в соответствии с Федеральным законом "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих".

Для погашения регистрационной записи об ипотеке предоставление иных документов не требуется.

Форма заявления о погашении регистрационной записи об ипотеке и требования к ее заполнению, а также требования к форматам такого заявления и представляемых с ним документов в электронной форме утверждаются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

1.1. Регистрационная запись об ипотеке, возникшей в силу Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", погашается органом регистрации прав в течение пяти рабочих дней на основании заявления застройщика и предъявления им разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, в части ипотеки строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо объекта незавершенного строительства, в части ипотеки земельного участка, находящегося у застройщика в собственности, либо залога права аренды или права субаренды земельного участка, а в части ипотеки объекта долевого строительства также на основании документа, подтверждающего передачу объекта долевого строительства участнику долевого строительства, в том числе передаточного акта, иного документа о передаче объекта долевого строительства или составленного в соответствии с частью 6 статьи 8 указанного Федерального закона одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. При этом регистрационная запись об ипотеке земельного участка либо о залоге права

аренды или права субаренды земельного участка погашается только после погашения регистрационных записей об ипотеке всех объектов долевого строительства, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

2. Отметка на документарной закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме должна включать слова о таком исполнении обязательства и дате его исполнения, а также должна быть удостоверена подписью владельца документарной закладной и заверена его печатью (при наличии печати), если владельцем такой закладной является юридическое лицо.

3. При погашении регистрационной записи об ипотеке в связи с прекращением ипотеки закладная аннулируется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом. Аннулированная закладная передается ранее обязанному по ней лицу по его требованию.

Регистрационная запись об ипотеке имущества, изъятого для государственных или муниципальных нужд, погашается в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не определено федеральным законом.

4. В случае обращения взыскания на предмет ипотеки по решению суда или без обращения в суд (во внесудебном порядке) в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, регистрационная запись об ипотеке погашается одновременно с регистрацией права собственности приобретателя или залогодержателя, оставляющего предмет ипотеки за собой, в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

### Статья 25.1. Погашение регистрационной записи об ипотеке в случае ликвидации залогодержателя, являющегося юридическим лицом

В случае ликвидации залогодержателя, являющегося юридическим лицом, регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления залогодателя и выписки из единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающей внесение в указанный реестр записи о ликвидации данного юридического лица.

### Статья 26. Публичный характер государственной регистрации ипотеки

Государственная регистрация ипотеки является публичной.

Копия закладной, находящаяся в архиве органа регистрации прав не относится к документам публичного характера.

### Статья 27 - 28. Утратили силу с 1 января 2017 года. - Федеральный закон от 03.07.2016 N 361-ФЗ.

## Глава V. ОБЕСПЕЧЕНИЕ СОХРАННОСТИ ИМУЩЕСТВА, ЗАЛОЖЕННОГО ПО ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ

### Статья 29. Пользование залогодателем заложенным имуществом

1. Залогодатель сохраняет право пользования имуществом, заложенным по договору об ипотеке. Залогодатель вправе использовать это имущество в соответствии с его назначением.

Условия договора об ипотеке, ограничивающие это право залогодателя, ничтожны.

Если иное не предусмотрено договором, при пользовании заложенным имуществом залогодатель не должен допускать ухудшения имущества и уменьшения его стоимости сверх того, что вызывается нормальным износом.

2. Залогодатель вправе извлекать из имущества, заложенного по договору об ипотеке, плоды и

доходы.

Залогодержатель преимущественно перед другими кредиторами залогодателя вправе получить удовлетворение обеспеченного залогом требования за счет причитающихся залогодателю доходов от использования заложенного имущества третьими лицами.

### Статья 30. Содержание и ремонт заложенного имущества

1. Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, залогодатель обязан поддерживать имущество, заложенное по договору об ипотеке, в исправном состоянии и нести расходы на содержание этого имущества до прекращения ипотеки.

2. Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, залогодатель обязан производить текущий и капитальный ремонт имущества, заложенного по договору об ипотеке, в сроки, установленные федеральным законом, иными правовыми актами Российской Федерации (пункты 3 и 4 статьи 3 Гражданского кодекса Российской Федерации), или в предусмотренном ими порядке, а если такие сроки не установлены - в разумные сроки.

### Статья 31. Страхование заложенного имущества. Страхование ответственности заемщика и страхование финансового риска кредитора

1. Страхование имущества, заложенного по договору об ипотеке, осуществляется в соответствии с условиями этого договора. Договор страхования имущества, заложенного по договору об ипотеке, должен быть заключен в пользу залогодержателя (выгодоприобретателя), если иное не оговорено в договоре об ипотеке или в договоре, влекущем возникновение ипотеки в силу закона, либо в закладной.

2. При отсутствии в договоре об ипотеке иных условий о страховании заложенного имущества залогодатель обязан страховать за свой счет это имущество в полной стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства, - на сумму не ниже суммы этого обязательства. При неисполнении залогодателем указанной в настоящем пункте обязанности залогодержатель вправе страховать заложенное имущество в полной стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства, на сумму этого обязательства. В этом случае залогодержатель вправе потребовать от залогодателя возмещения понесенных им расходов на страхование заложенного имущества.

3. Залогодержатель имеет право на удовлетворение своего требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, непосредственно из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества независимо от того, в чью пользу оно застраховано. Это требование подлежит удовлетворению преимущественно перед требованиями других кредиторов залогодателя и лиц, в чью пользу осуществлено страхование, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Залогодержатель лишается права на удовлетворение своего требования из страхового возмещения, если утрата или повреждение имущества произошли по причинам, за которые он отвечает.

4. Заемщик - физическое лицо, являющееся должником по обеспеченному ипотекой обязательству, вправе застраховать риск своей ответственности перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату основной суммы долга и по уплате процентов за пользование кредитом (заемными средствами) (страхование ответственности заемщика).

По договору страхования ответственности заемщика выгодоприобретателем является кредитор-залогодержатель по обеспеченному ипотекой обязательству. При передаче кредитором-залогодержателем по обеспеченному ипотекой обязательству своих прав по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству либо при передаче прав на закладную права

выгодоприобретателя по договору страхования ответственности заемщика переходят к новому кредитору либо новому владельцу закладной в полном объеме.

Страховым случаем по договору страхования ответственности заемщика является неисполнение заемщиком - физическим лицом требования о досрочном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства, предъявленного в связи с неуплатой или несвоевременной уплатой заемщиком - физическим лицом суммы долга полностью или в части, при условии недостаточности у кредитора денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, либо недостаточной стоимости оставленного кредитором за собой заложенного имущества для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме.

5. Кредитор-залогодержатель по обеспеченному ипотекой обязательству вправе застраховать финансовый риск возникновения у него убытков, вызванных невозможностью удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме вследствие недостаточной стоимости заложенного имущества (страхование финансового риска кредитора).

По договору страхования финансового риска кредитора выгодоприобретателем является страхователь. При передаче кредитором-залогодержателем по обеспеченному ипотекой обязательству своих прав по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству либо при передаче прав на закладную права и обязанности страхователя по договору страхования финансового риска кредитора переходят к новому залогодержателю либо новому владельцу закладной в полном объеме.

Страховым случаем по договору страхования финансового риска кредитора является возникновение у залогодержателя убытков, связанных с недостаточностью денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, либо с недостаточной стоимостью оставленного кредитором за собой заложенного имущества для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме в случае обращения взыскания на заложенное имущество в связи с неуплатой или несвоевременной уплатой заемщиком - физическим лицом суммы долга полностью или в части.

Убытки залогодержателя, связанные с недостаточностью денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, либо с недостаточной стоимостью оставленного за собой заложенного имущества для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме, уменьшаются на сумму страховой выплаты, причитающейся залогодержателю как выгодоприобретателю по договору страхования ответственности заемщика, при наличии заключенного договора страхования ответственности заемщика.

Страхователь по договору страхования финансового риска кредитора обязан уведомить страховщика по договору страхования финансового риска кредитора о наличии заключенного договора страхования ответственности заемщика до заключения договора страхования финансового риска кредитора или в течение десяти рабочих дней с момента, как такому страхователю стало об этом известно, в случае, если на момент заключения договора страхования финансового риска кредитора страхователю не было об этом известно.

Страхователь по договору страхования финансового риска кредитора вправе запрашивать информацию о наличии договора страхования ответственности заемщика у заемщика - физического лица, являющегося должником по обеспеченному ипотекой обязательству.

Страховщик по договору страхования финансового риска кредитора при наличии у него информации о договоре страхования ответственности заемщика производит страховую выплату после предоставления подтверждающих документов о принятии решения об осуществлении страховой выплаты страховщиком по договору страхования ответственности заемщика.

6. Страховая сумма по договору страхования ответственности заемщика или по договору страхования финансового риска кредитора не может быть менее чем десять процентов от основной суммы долга. Страховая сумма по договору страхования ответственности заемщика не должна

превышать пятьдесят процентов от основной суммы долга. Страховая сумма устанавливается на весь срок действия договора страхования ответственности заемщика или договора страхования финансового риска кредитора. Страховая премия по договору страхования ответственности заемщика уплачивается единовременно в срок, установленный указанным договором.

При заключении договора страхования ответственности заемщика на срок действия обеспеченного ипотекой обязательства страхователь в случае погашения более чем тридцати процентов от основной суммы долга имеет право на снижение размера страховой суммы соразмерно снижению основной суммы долга по обеспеченному ипотекой обязательству и на соответствующий пересмотр размера страховой премии по договору страхования ответственности заемщика при условии, что на момент пересмотра условий договора страхования ответственности заемщика страхователь исполнял обязательства по возврату основной суммы долга и по уплате процентов за пользование кредитом (заемными средствами) в соответствии с установленным графиком погашения основной суммы долга, не допуская при этом нарушения сроков внесения платежей более чем на тридцать дней.

7. Для целей расчета страховой выплаты по договору страхования ответственности заемщика или по договору страхования финансового риска кредитора не подлежат учету причитающиеся выгодоприобретателю неустойки (штрафы, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, проценты за пользование чужими денежными средствами, предусмотренные статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

8. Договор страхования ответственности заемщика или договор страхования финансового риска кредитора может быть заключен на срок действия обеспеченного ипотекой обязательства либо на срок, в течение которого сумма обеспеченного ипотекой обязательства составляет более чем семьдесят процентов от стоимости заложенного имущества.

9. В случае погашения суммы долга по обеспеченному ипотекой обязательству договор страхования ответственности заемщика или договор страхования финансового риска кредитора прекращается. При этом страховщик имеет право на часть страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовало страхование.

10. При отказе страхователя от договора страхования ответственности заемщика или договора страхования финансового риска кредитора уплаченная страховщику страховая премия не подлежит возврату.

### Статья 32. Меры по предохранению заложенного имущества от утраты и повреждения

Для обеспечения сохранности заложенного имущества, в том числе для защиты его от посягательств третьих лиц, огня, стихийных бедствий, залогодатель обязан принимать меры, установленные федеральным законом, иными правовыми актами Российской Федерации (пункты 3 и 4 статьи 3 Гражданского кодекса Российской Федерации) и договором об ипотеке, а если они не установлены - необходимые меры, соответствующие обычно предъявляемым требованиям.

В случае реальной угрозы утраты или повреждения заложенного имущества залогодатель обязан уведомить об этом залогодержателя, если он ему известен.

### Статья 33. Защита заложенного имущества от притязаний третьих лиц

1. В случаях предъявления к залогодателю другими лицами требований о признании за ними права собственности или иных прав на заложенное имущество, о его изъятии (истребовании) или об обременении указанного имущества либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь уменьшение стоимости или ухудшение этого имущества, залогодатель обязан немедленно уведомить об этом залогодержателя, если он ему известен. При предъявлении к залогодателю соответствующего иска в суде, арбитражном суде или третейском суде (далее - суд) он должен

привлечь такого залогодержателя к участию в деле.

2. В случаях, указанных в пункте 1 настоящей статьи, залогодатель должен использовать соответствующие обстоятельствам способы защиты своих прав на заложенное имущество, предусмотренные статьей 12 Гражданского кодекса Российской Федерации. Если залогодатель отказался от защиты своих прав на заложенное имущество или не осуществляет ее, залогодержатель вправе использовать эти способы защиты от имени залогодателя без специальной доверенности и потребовать от залогодателя возмещения понесенных в связи с этим необходимых расходов.

3. Если имущество, заложенное по договору об ипотеке, оказалось в незаконном владении третьих лиц, залогодержатель вправе, действуя от своего имени, истребовать это имущество из чужого незаконного владения в соответствии со статьями 301 - 303 Гражданского кодекса Российской Федерации для передачи его во владение залогодателя.

### Статья 34. Право залогодержателя проверять заложенное имущество

Залогодержатель вправе проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания имущества, заложенного по договору об ипотеке. Это право принадлежит залогодержателю и в том случае, если заложенное имущество передано залогодателем на время во владение третьих лиц.

Осуществляемая залогодержателем проверка не должна создавать неоправданные помехи для использования заложенного имущества залогодателем или другими лицами, во владении которых оно находится.

### Статья 35. Права залогодержателя при ненадлежащем обеспечении сохранности заложенного имущества

При грубом нарушении залогодателем правил пользования заложенным имуществом (пункт 1 статьи 29), правил содержания или ремонта заложенного имущества (статья 30), обязанности принимать меры по сохранению данного имущества (статья 32), если такое нарушение создает угрозу утраты или повреждения заложенного имущества, а также при нарушении обязанностей по страхованию заложенного имущества (пункты 1 и 2 статьи 31) или при необоснованном отказе залогодержателю в проверке заложенного имущества (статья 34) залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства.

Если в удовлетворении такого требования отказано либо оно не удовлетворено в предусмотренный договором срок, а если такой срок не предусмотрен, в течение одного месяца, залогодержатель вправе обратить взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке.

### Статья 36. Последствия утраты или повреждения заложенного имущества

1. Залогодатель несет риск случайной гибели и случайного повреждения имущества, заложенного по договору об ипотеке, если иное не предусмотрено таким договором.

2. Если по обстоятельствам, за которые залогодержатель не отвечает, заложенное имущество утрачено или повреждено настолько, что вследствие этого обеспечение ипотекой обязательства существенно ухудшилось, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, в том числе за счет страхового возмещения в соответствии с пунктом 3 статьи 31 настоящего Федерального закона.

3. Залогодержатель не может осуществить права, предусмотренные пунктом 2 настоящей статьи, если между ним и залогодателем заключено соглашение в письменной форме о восстановлении или замене погибшего или поврежденного имущества и залогодатель надлежаще выполняет условия этого соглашения.

## Глава VI. ПЕРЕХОД ПРАВ НА ИМУЩЕСТВО, ЗАЛОЖЕННОЕ ПО ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ, К ДРУГИМ ЛИЦАМ И

## ОБРЕМЕНЕНИЕ ЭТОГО ИМУЩЕСТВА ПРАВАМИ ДРУГИХ ЛИЦ

### Статья 37. Отчуждение заложенного имущества

1. Имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

2. В случае выдачи закладной отчуждение заложенного имущества допускается, если право залогодателя на это предусмотрено в закладной, с соблюдением условий, которые в ней установлены.

3. Залогодатель вправе завещать заложенное имущество. Условия договора об ипотеке или иного соглашения, ограничивающие это право залогодателя, ничтожны.

### Статья 38. Сохранение ипотеки при переходе прав на заложенное имущество к другому лицу

1. Лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество в результате его отчуждения или в порядке универсального правопреемства, в том числе в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору об ипотеке, включая и те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем.

Новый залогодатель может быть освобожден от какой-либо из этих обязанностей лишь по соглашению с залогодержателем. Такое соглашение необязательно для последующих приобретателей закладной, если не осуществлена его государственная регистрация и не соблюдены правила статьи 15 настоящего Федерального закона.

2. Если имущество, заложенное по договору об ипотеке, перешло по указанным в пункте 1 настоящей статьи основаниям к нескольким лицам, каждый из правопреемников первоначального залогодателя несет вытекающие из отношений ипотеки последствия неисполнения обеспеченного ипотекой обязательства соразмерно перешедшей к нему части заложенного имущества. Если предмет ипотеки неделим или по иным основаниям поступает в общую собственность правопреемников залогодателя, правопреемники становятся солидарными залогодателями.

3. Залог имущества по договору об ипотеке сохраняет силу независимо от того, были ли при переходе этого имущества к другим лицам нарушены какие-либо установленные для такого перехода правила.

### Статья 39. Последствия нарушения правил об отчуждении заложенного имущества

При отчуждении имущества, заложенного по договору об ипотеке, с нарушением правил пунктов 1 и 2 статьи 37 настоящего Федерального закона залогодержатель вправе по своему выбору потребовать:

признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной и применения последствий, предусмотренных статьей 167 Гражданского кодекса Российской Федерации;

досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обратить взыскание на заложенное имущество независимо от того, кому оно принадлежит.

В последнем случае, если доказано, что приобретатель имущества, заложенного по договору об ипотеке, в момент его приобретения знал или должен был знать о том, что имущество отчуждается с нарушением правил статьи 37 настоящего Федерального закона, такой приобретатель несет в пределах стоимости указанного имущества ответственность за неисполнение обеспеченного

ипотекой обязательства солидарно с должником по этому обязательству. Если заложенное имущество отчуждено с нарушением указанных правил залогодателем, не являющимся должником по обеспеченному ипотекой обязательству, солидарную с этим должником ответственность несут как приобретатель имущества, так и прежний залогодатель.

### Статья 40. Обременение заложенного имущества правами других лиц

1. Если иное не предусмотрено федеральным законом или договором об ипотеке, залогодатель вправе без согласия залогодержателя сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и по соглашению с другим лицом предоставлять последнему право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут) при условиях, что:

срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обеспеченного ипотекой обязательства;

имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества.

2. В случае обращения залогодержателем взыскания на заложенное имущество по основаниям, предусмотренным федеральным законом или договором об ипотеке, все права аренды и иные права пользования в отношении этого имущества, предоставленные залогодателем третьим лицам без согласия залогодержателя после заключения договора об ипотеке, прекращаются с момента вступления в законную силу решения суда об обращении взыскания на имущество, а если требования залогодержателя удовлетворяются без обращения в суд (во внесудебном порядке), с момента заключения лицом, выигравшим торги, договора купли-продажи с организатором торгов при условии, что заложенное имущество реализуется с торгов, либо с момента государственной регистрации права собственности залогодержателя в части ипотеки при условии, что заложенное имущество приобретается в собственность залогодержателя.

3. Заложенное имущество может быть предоставлено залогодателем в пользование третьим лицам на срок, превышающий срок обеспеченного ипотекой обязательства, либо для целей, не соответствующих назначению имущества, лишь с согласия залогодержателя. В случае выдачи закладной предоставление на этих условиях третьим лицам права пользования заложенным имуществом допускается, если право залогодателя на это предусмотрено в закладной.

4. Предоставление залогодателем заложенного имущества в пользование другому лицу не освобождает залогодателя от исполнения обязанностей по договору об ипотеке, если этим договором не предусмотрено иное.

5. Обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, другими залогами регулируется правилами главы VII настоящего Федерального закона.

### Статья 41. Последствия принудительного изъятия государством заложенного имущества

1. Если право собственности залогодателя на имущество, являющееся предметом ипотеки, прекращается по основаниям и в порядке, которые установлены федеральным законом, вследствие изъятия имущества для государственных или муниципальных нужд, его реквизиции или национализации и залогодателю предоставляется другое имущество или соответствующее возмещение, ипотека распространяется на предоставленное взамен имущество либо залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения своих требований из суммы причитающегося залогодателю возмещения.

Залогодержатель, интересы которого не могут быть в полной мере защищены правами, предусмотренными частью первой настоящего пункта, вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на имущество, предоставленное залогодателю взамен изъятого.

2. В случаях, когда имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у залогодателя

государством в виде санкции за совершение преступления или иного правонарушения (конфискация), ипотека сохраняет силу и применяются правила статьи 38 настоящего Федерального закона. Однако залогодержатель, интересы которого не могут быть в полной мере защищены применением этих правил, вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обращения взыскания на конфискованное имущество.

### Статья 41.1. Последствия перехода права собственности на жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве

1. Заключение в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в программу реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве (далее в настоящей статье - жилое помещение в многоквартирном доме, включенном в программу реновации жилищного фонда), с условием предоставления равнозначного жилого помещения или равноценного жилого помещения, принятие судебного акта, на основании которого осуществляется государственная регистрация перехода права собственности на равнозначное жилое помещение или равноценное жилое помещение, являются основаниями для замены предмета залога по договору об ипотеке жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации жилищного фонда, без согласия залогодержателя и залогодателя по данному договору. При этом условия договора об ипотеке жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации жилищного фонда, а также условия иных соглашений, заключенных в отношении прежнего предмета залога, применяются без изменений прав и обязанностей соответствующих сторон в отношении нового предмета залога.

2. Замена предмета ипотеки в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" не является основанием для пересмотра обязательств сторон по договору об ипотеке жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации жилищного фонда.

3. Указанная в пункте 3 статьи 9 настоящего Федерального закона оценка жилого помещения, которое предоставлено в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" собственнику жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации жилищного фонда, и является предметом ипотеки, определяется на основании соглашения залогодателя с залогодержателем об оценке предоставленного жилого помещения, а при его отсутствии - на основании подтвержденной заключением оценщика денежной оценки такого жилого помещения либо на основании его кадастровой стоимости.

4. Со дня замены предмета залога по договору об ипотеке жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации жилищного фонда, объектом страхования по договору страхования имущества, заложенного по такому договору об ипотеке, становится жилое помещение в многоквартирном доме, предоставленное в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации".

5. Залогодержатель обязан письменно уведомить страховщика о замене предмета залога по договору об ипотеке жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации жилищного фонда. После получения такого уведомления страховщик выдает страхователю договор страхования имущества, заложенного по указанному договору об ипотеке, условия которого идентичны условиям прежнего договора страхования (за исключением объекта страхования), и (или) направляет по адресу жилого помещения, предоставленного в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации", страховой полис, который подписан страховщиком и объект страхования в котором заменен на жилое помещение в многоквартирном доме, предоставленное в соответствии с Законом

Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации". При этом подписание страхователем договора страхования или страхового полиса не требуется.

6. В случае, если имущество, являющееся предметом залога, застраховано в полной стоимости от рисков утраты и повреждения, при наступлении страхового случая в отношении жилого помещения в многоквартирном доме, предоставленного в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации", страховое возмещение выплачивается в пределах страховой суммы, определенной по договору страхования жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации жилищного фонда, без учета отношения страховой суммы к страховой стоимости.

7. В случае, если права залогодержателя, обеспеченные договором ипотеки жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации жилищного фонда, были удостоверены закладной, при замене предмета ипотеки в соответствии с настоящей статьей органом регистрации прав обеспечивается внесение изменений в содержание закладной в части изменения данных, указанных в подпунктах 8 - 11 пункта 1 статьи 14 настоящего Федерального закона, при этом вместо подтвержденной заключением оценщика денежной оценки жилого помещения в многоквартирном доме, которое предоставлено в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" и на которое установлена ипотека, может быть указана кадастровая стоимость такого жилого помещения. Внесение изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости обеспечивается органом регистрации прав на основании заявления владельца закладной о внесении изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости с предъявлением оригинала закладной. Соглашений должника по обеспеченному ипотекой обязательству, залогодателя и законного владельца закладной об изменении содержания закладной не требуется.

8. Внесение изменений в закладную в соответствии с настоящей статьей осуществляется путем прикрепления к ней органом регистрации прав документа, содержащего внесенные в закладную изменения, и указания должностным лицом органа регистрации прав в тексте самой закладной на то, что такой документ является неотъемлемой частью закладной, в соответствии с правилами части второй статьи 15 настоящего Федерального закона. Надпись на закладной о внесении изменений в содержание закладной с указанием даты их внесения должна быть осуществлена должностным лицом органа регистрации прав, удостоверена его подписью и скреплена печатью органа регистрации прав. Указанные действия осуществляются безвозмездно.

### Статья 42. Последствия виндикации заложенного имущества

В случаях, когда имущество, являющееся предметом ипотеки, изымается у залогодателя в установленном федеральным законом порядке на том основании, что в действительности собственником этого имущества является другое лицо (виндикация), ипотека в отношении этого имущества прекращается. Залогодержатель после вступления в законную силу соответствующего решения суда вправе требовать досрочного исполнения обязательства, которое было обеспечено ипотекой.

## Глава VII. ПОСЛЕДУЮЩАЯ ИПОТЕКА

### Статья 43. Понятие последующей ипотеки и условия, при которых она допускается

1. Имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека).

Очередность залогодержателей устанавливается на основании сведений Единого государственного

реестра недвижимости о государственной регистрации ипотеки.

2. Последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке того же имущества, действие которых не прекратилось к моменту заключения последующего договора об ипотеке.

Если предшествующий договор об ипотеке предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор об ипотеке, последний должен быть заключен с соблюдением этих условий.

3. Последующий договор об ипотеке, заключенный несмотря на запрещение, установленное предшествующим договором об ипотеке, может быть признан судом недействительным по иску залогодержателя по предшествующему договору.

Если последующая ипотека не запрещена, но последующий договор заключен с нарушением условий, предусмотренных для него предшествующим договором, требования залогодержателя по последующему договору удовлетворяются в той степени, в какой их удовлетворение возможно в соответствии с условиями предшествующего договора об ипотеке.

4. Правила пунктов 2 и 3 настоящей статьи не применяются, если сторонами в предшествующем и последующем договорах об ипотеке являются одни и те же лица.

5. Заключение последующего договора об ипотеке, предусматривающего составление и выдачу закладной, не допускается.

### Статья 44. Предупреждение залогодержателей о предшествующей и последующей ипотеках. Изменение предшествующего договора об ипотеке

1. Залогодатель обязан сообщать каждому последующему залогодержателю до заключения с ним договора о последующей ипотеке сведения обо всех уже существующих ипотеках данного имущества, предусмотренные пунктом 1 статьи 9 настоящего Федерального закона.

Невыполнение залогодателем этой обязанности дает залогодержателю по последующему договору право потребовать возмещения причиненных убытков, если не будет доказано, что он мог получить необходимые сведения о предшествующих ипотеках на основании статьи 26 настоящего Федерального закона из данных об их государственной регистрации.

2. Залогодатель, заключивший последующий договор об ипотеке, должен незамедлительно уведомить об этом залогодержателей по предшествующим ипотекам и по их требованию сообщить им сведения о последующей ипотеке, предусмотренные пунктом 1 статьи 9 настоящего Федерального закона.

3. Изменение предшествующего договора об ипотеке после заключения последующего договора об ипотеке, если последующий договор об ипотеке заключен с соблюдением условий, предусмотренных для него предшествующим договором об ипотеке, или если такие условия не были предусмотрены предшествующим договором об ипотеке, не затрагивает права последующего залогодержателя при условии, что это изменение влечет ухудшение обеспечения его требования и произведено без согласия последующего залогодержателя.

4. Правила настоящей статьи не применяются, если сторонами в предшествующем и последующем договорах об ипотеке являются одни и те же лица.

### Статья 45. Государственная регистрация последующей ипотеки

Государственная регистрация последующей ипотеки осуществляется с соблюдением правил главы IV настоящего Федерального закона.

В последующем договоре об ипотеке делаются отметки обо всех регистрационных записях о предшествующих ипотеках того же имущества.

Отметка о последующей ипотеке вносится в регистрационные записи обо всех предшествующих ипотеках того же имущества.

### Статья 46. Удовлетворение требований залогодержателей по предшествующей и последующей ипотекам

1. Требования залогодержателя по последующему договору об ипотеке удовлетворяются из стоимости заложенного имущества с соблюдением требований о наличии у залогодержателя по предшествующему договору об ипотеке права преимущественного удовлетворения своих требований.

2. В случае обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, одновременно может быть потребовано досрочное исполнение обеспеченного ипотекой обязательства и обращено взыскание на это имущество и по требованиям, обеспеченным предшествующей ипотекой, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил. Если залогодержатель по предшествующему договору об ипотеке не воспользовался этим правом, имущество, на которое обращено взыскание по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, переходит к его приобретателю обремененное предшествующей ипотекой.

3. В случае обращения взыскания на заложенное имущество по требованиям, обеспеченным предшествующей ипотекой, допускается одновременное обращение взыскания на это имущество и по требованиям, обеспеченным последующей ипотекой, срок предъявления которых к взысканию еще не наступил. Требования, обеспеченные последующей ипотекой, не подлежат досрочному удовлетворению, если для удовлетворения требований, обеспеченных предшествующей ипотекой, достаточно обращения взыскания на часть заложенного имущества.

4. До обращения взыскания на имущество, залогом которого обеспечены требования по предшествующей и последующей ипотекам, залогодержатель, намеренный предъявить свои требования к взысканию, обязан в письменной форме уведомить об этом залогодержателя по другому договору об ипотеке того же имущества.

Залогодатель, к которому предъявлено требование об обращении взыскания на заложенное имущество одним из залогодержателей, обязан уведомить об этом в письменной форме всех других залогодержателей этого имущества.

5. Правила, содержащиеся в настоящей статье, не применяются, если залогодержателем по предшествующей и последующей ипотекам является одно и то же лицо. В этом случае требования, обеспеченные каждой из ипотек, удовлетворяются в порядке очередности, соответствующей срокам исполнения соответствующих обязательств, если федеральным законом или соглашением сторон не предусмотрено иное.

## Глава VIII. УСТУПКА ПРАВ ПО ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ. ПЕРЕДАЧА И ЗАЛОГ ЗАКЛАДНОЙ

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

1. Залогодержатель вправе осуществлять уступку прав (требований) по договору об ипотеке или по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству) любым третьим лицам, если законом или договором не предусмотрено иное.

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).

В связи с осуществлением уступки прав (требований) по договору об ипотеке или по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству) в порядке, установленном пунктом 1 настоящей статьи, залогодержатель передает персональные данные заемщика и (или) залогодателя - физического лица в соответствии с Федеральным законом от 27 июля 2006 года N 152-ФЗ "О персональных данных".

Лицо, которому были уступлены права (требования), обязано хранить ставшие ему известными в связи с уступкой прав (требований) банковскую тайну и персональные данные заемщика и (или) залогодателя - физического лица, обеспечивать конфиденциальность и безопасность персональных данных указанных лиц и несет ответственность за их разглашение.

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.

5. Уступка прав по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству, права по которым удостоверены закладной, не допускается. При совершении такой сделки она признается ничтожной.

### Статья 48. Передача прав на закладную

1. При передаче прав на закладную совершается сделка в простой письменной форме.

При передаче прав на документарную закладную лицо, передающее право, делает на такой закладной отметку о ее новом владельце, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

В отметке должно быть точно и полно указано имя (наименование) лица, которому переданы права на закладную.

Отметка должна быть подписана указанным в документарной закладной залогодержателем или, если эта надпись не является первой, владельцем закладной, указанным в предыдущей отметке. Если отметка делается лицом, действующим по доверенности, указываются сведения о дате выдачи, номере доверенности и, если доверенность нотариально удостоверена, нотариусе, удостоверившем доверенность.

В случае обездвижения документарной закладной или выдачи электронной закладной переход прав осуществляется путем внесения соответствующей записи по счету депо. Права на обездвиженную документарную закладную или электронную закладную переходят к приобретателю с момента внесения приходной записи по счету депо приобретателя, которая является достаточным доказательством наличия у приобретателя прав на соответствующую закладную. При этом отметка на документарной закладной о ее новом владельце не делается.

2. Передача прав на закладную другому лицу означает передачу тем самым этому лицу всех удостоверяемых ею прав в совокупности.

Владельцу закладной принадлежат все удостоверенные ею права, в том числе права

залогодержателя и права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству, независимо от прав первоначального залогодержателя и предшествующих владельцев закладной.

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

3. Владелец документарной закладной считается законным, если его права на документарную закладную основываются на последней отметке на такой закладной, сделанной предыдущим владельцем, если иное не установлено настоящим пунктом. Он не считается законным владельцем документарной закладной, если доказано, что документарная закладная выбыла из владения кого-либо из лиц, сделавших передаточные надписи, помимо их воли в результате хищения или иным преступным путем, о чем новый владелец документарной закладной, приобретая ее, знал или должен был знать.

В случае обездвижения документарной закладной или выдачи электронной закладной владелец обездвиженной документарной закладной или электронной закладной считается законным, если его права на закладную удостоверены записью по счету депо.

4. Кредитор вправе передать права на закладную любым третьим лицам. Надписи на закладной, запрещающие ее последующую передачу другим лицам, ничтожны.

5. Если третье лицо в соответствии с пунктом 2 статьи 313 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнило за должника обеспеченное ипотекой обязательство в полном объеме, оно вправе требовать передачи ему документарной закладной либо перевода прав на обездвиженную документарную закладную. При отказе залогодержателя передать документарную закладную третье лицо может требовать передачи ему документарной закладной в судебном порядке.

6. В связи с передачей прав на закладную залогодержатель вправе передать персональные данные заемщика и (или) залогодателя - физического лица без согласия заемщика и (или) залогодателя - физического лица.

Лицо, которому были переданы права на закладную, обязано хранить ставшие ему известными в связи с передачей закладной банковскую тайну и персональные данные заемщика и (или) залогодателя - физического лица, обеспечивать конфиденциальность и безопасность персональных данных указанных лиц и несет ответственность за их разглашение.

7. Депозитарий по запросу предоставляет персональные данные заемщика и (или) залогодателя - физического лица лицу, на счете которого учитываются права на обездвиженную документарную закладную или на электронную закладную, в целях осуществления таким лицом своих прав по обездвиженной документарной закладной или электронной закладной. При этом получение согласия заемщика и (или) залогодателя - физического лица не требуется.

Лица, которым были переданы персональные данные заемщика и (или) залогодателя - физического лица, обязаны хранить ставшие им известными персональные данные указанных лиц, обеспечивать конфиденциальность и безопасность персональных данных указанных лиц и нести ответственность за их разглашение.

### Статья 49. Залог закладной

1. Закладная может быть заложена по договору о залоге закладной без передачи или с передачей ее другому лицу (залогодержателю закладной) в обеспечение обязательства по кредитному договору или иного обязательства, возникшего между этим лицом и залогодержателем, первоначально названным в закладной, либо ее иным законным владельцем (ипотечным залогодержателем).

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

3. При заключении договора о залоге 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) право залогодержателя по истечении определенного срока продать закладную с тем, чтобы удержать из вырученных денег сумму обеспеченного ее залогом обязательства. В этом случае указанное право должно быть предусмотрено специальной залоговой передаточной надписью на такой закладной.

4. В случае, предусмотренном подпунктом 3 пункта 3 настоящей статьи, специальная залоговая передаточная надпись делается ипотечным залогодержателем на документарной закладной.

В случае, если осуществляется обездвижение документарной закладной или выдана электронная закладная, специальная залоговая передаточная надпись отражается депозитарием в виде специальной записи по счету депо на основании распоряжения владельца закладной.

При исполнении обеспеченного залогом закладной обязательства в полном объеме специальная залоговая передаточная надпись погашается путем совершения залогодержателем закладной отметки о погашении такой надписи либо, если осуществляется обездвижение документарной закладной или выдана электронная закладная, путем внесения депозитарием на основании распоряжения залогодержателя закладной соответствующей записи о погашении по счету депо.

## Глава IX. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ИМУЩЕСТВО, ЗАЛОЖЕННОЕ ПО ДОГОВОРУ ОБ ИПОТЕКЕ

### Статья 50. Основания обращения взыскания на заложенное имущество

1. Залогодержатель вправе обратить взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества названных в статьях 3 и 4 настоящего Федерального закона требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства, в частности неуплатой или несвоевременной уплатой суммы долга полностью или в части, если договором не предусмотрено иное.

Залогодержатель вправе обратить взыскание на имущество, заложенное по договору об ипотеке, для удовлетворения за счет этого имущества требований, указанных в настоящем пункте и вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства должником, в отношении которого введены процедуры, применяемые в деле о банкротстве.

При расхождении условий договора об ипотеке и условий обеспеченного ипотекой обязательства в отношении требований, которые могут быть удовлетворены путем обращения взыскания на заложенное имущество, предпочтение отдается условиям договора об ипотеке.

2. Утратил силу. - Федеральный закон от 30.12.2008 N 306-ФЗ.

3. Утратил силу. - Федеральный закон от 06.12.2011 N 405-ФЗ.

4. В случаях, предусмотренных настоящей статьей, статьями 12, 35, 39, 41, 46 и 72 настоящего Федерального закона либо другим федеральным законом, залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства, а при невыполнении этого требования - обращения взыскания на заложенное имущество независимо от надлежащего либо ненадлежащего исполнения обеспечиваемого ипотекой обязательства.

5. Особенности обращения взыскания на имущество, находящееся в ипотеке в силу закона в

соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", определяются указанным Федеральным законом.

### Статья 51. Судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество

Взыскание по требованиям залогодержателя обращается на имущество, заложенное по договору об ипотеке, по решению суда, за исключением случаев, когда в соответствии со статьей 55 настоящего Федерального закона допускается удовлетворение таких требований без обращения в суд.

### Статья 52. Подсудность дел об обращении взыскания на заложенное имущество

Иск об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, предъявляется в соответствии с правилами подсудности дел, установленными процессуальным законодательством Российской Федерации.

### Статья 53. Меры по защите интересов других залогодержателей, отсутствующего залогодателя и иных лиц

1. При обращении взыскания на имущество, заложенное по двум или более договорам об ипотеке, залогодержатель должен представить в суд, в который предъявляется соответствующий иск, доказательства исполнения обязанности, предусмотренной пунктом 4 статьи 46 настоящего Федерального закона.

2. Если из материалов дела об обращении взыскания на заложенное имущество видно, что ипотека была или должна была быть осуществлена с согласия другого лица или органа, суд, в который предъявлен иск об обращении взыскания, уведомляет об этом соответствующее лицо или орган и предоставляет ему возможность участвовать в данном деле.

3. Лица, имеющие основанное на законе или договоре право пользования заложенным имуществом (арендаторы, наниматели, члены семьи собственника жилого помещения и другие лица) или вещное право на это имущество (сервитут, право пожизненного пользования и другие права), вправе участвовать в рассмотрении дела об обращении взыскания на заложенное имущество.

### Статья 54. Вопросы, разрешаемые судом при рассмотрении дела об обращении взыскания на заложенное имущество

1. В обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отказано в случаях, предусмотренных статьей 54.1 настоящего Федерального закона.

2. Принимая решение об обращении взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке, суд должен определить и указать в нем:

1) суммы, подлежащие уплате залогодержателю из стоимости заложенного имущества, за исключением сумм расходов по охране и реализации имущества, которые определяются по завершении его реализации. Для сумм, исчисляемых в процентном отношении, должны быть указаны сумма, на которую начисляются проценты, размер процентов и период, за который они подлежат начислению;

2) наименование, место нахождения, кадастровый номер или номер записи о праве в Едином государственном реестре недвижимости заложенного имущества, из стоимости которого удовлетворяются требования залогодержателя;

3) способ и порядок реализации заложенного имущества, на которое обращается взыскание. Если стороны заключили соглашение, устанавливающее порядок реализации предмета ипотеки, суд определяет способ реализации заложенного имущества в соответствии с условиями такого соглашения (пункт 1.1 статьи 9 настоящего Федерального закона);

4) начальную продажную цену заложенного имущества при его реализации. Начальная продажная цена имущества на публичных торгах определяется на основе соглашения между залогодателем и залогодержателем, достигнутого в ходе рассмотрения дела в суде, а в случае спора - самим судом. Если начальная продажная цена заложенного имущества определяется на основании отчета оценщика, она устанавливается равной восьмидесяти процентам рыночной стоимости такого имущества, определенной в отчете оценщика. Особенности определения начальной продажной цены заложенного имущества устанавливаются пунктом 9 статьи 77.1 настоящего Федерального закона;

5) меры по обеспечению сохранности имущества до его реализации, если таковые необходимы;

6) особые условия проведения публичных торгов, установленные пунктом 3 статьи 62.1 настоящего Федерального закона, в случае, если предметом ипотеки являются земельные участки, указанные в пункте 1 статьи 62.1 настоящего Федерального закона;

7) меры по обеспечению интересов производителя сельскохозяйственной продукции, использующего заложенный земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, в том числе условия использования такого земельного участка с учетом сезонности сельскохозяйственного производства и его зависимости от природно-климатических условий, а также возможности получения доходов производителем сельскохозяйственной продукции, использующим такой земельный участок, по окончании соответствующего периода сельскохозяйственных работ.

3. По заявлению залогодателя суд при наличии уважительных причин вправе в решении об обращении взыскания на заложенное имущество отсрочить его реализацию на срок до одного года в случаях, когда:

залогодателем является гражданин независимо от того, какое имущество заложено им по договору об ипотеке, при условии, что залог не связан с осуществлением этим гражданином предпринимательской деятельности;

абзац утратил силу. - Федеральный закон от 06.06.2019 N 138-ФЗ.

Определяя срок, на который предоставляется отсрочка реализации заложенного имущества, суд учитывает в том числе то, что сумма требований залогодержателя, подлежащих удовлетворению из стоимости заложенного имущества на момент истечения отсрочки, не должна превышать стоимость заложенного имущества по оценке, указанной в отчете независимого оценщика или решении суда на момент реализации такого имущества.

Отсрочка реализации заложенного имущества не затрагивает прав и обязанностей сторон по обязательству, обеспеченному ипотекой этого имущества, и не освобождает должника от возмещения возросших за время отсрочки убытков кредитора, причитающихся кредитору процентов и неустойки.

Если должник в пределах предоставленного ему отсрочкой времени удовлетворит требования кредитора, обеспеченные ипотекой в том объеме, который они имеют к моменту удовлетворения требования, суд по заявлению залогодателя отменяет решение об обращении взыскания.

4. Отсрочка реализации заложенного имущества не допускается, если:

она может повлечь существенное ухудшение финансового положения залогодержателя;

в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о признании его несостоятельным (банкротом).

### Статья 54.1. Основания для отказа в обращении взыскания на заложенное имущество

1. Обращение взыскания на заложенное имущество в судебном порядке не допускается, если

допущенное должником нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества.

Если не доказано иное, предполагается, что нарушение обеспеченного залогом обязательства крайне незначительно и размер требований залогодержателя явно несоразмерен стоимости заложенного имущества при условии, что на момент принятия судом решения об обращении взыскания одновременно соблюдены следующие условия:

сумма неисполненного обязательства составляет менее чем пять процентов от стоимости предмета ипотеки;

период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее трех месяцев.

Абзац утратил силу. - Федеральный закон от 06.12.2011 N 405-ФЗ.

2. Отказ в обращении взыскания по основанию, указанному в пункте 1 настоящей статьи, не является основанием для прекращения ипотеки и препятствием для нового обращения в суд с иском об обращении взыскания на заложенное имущество, если при таком обращении будут устранены обстоятельства, послужившие основанием для отказа в обращении взыскания.

3. Обращение взыскания на заложенное имущество без обращения в суд (во внесудебном порядке) не допускается при наличии одновременно следующих условий:

сумма неисполненного обязательства, обеспеченного ипотекой, составляет менее чем пять процентов от размера оценки предмета ипотеки по договору об ипотеке;

период просрочки исполнения обязательства, обеспеченного залогом, составляет менее чем три месяца.

При этом ипотека не прекращается и взыскание на предмет залога может быть обращено во внесудебном порядке после изменения указанных обстоятельств.

4. Утратил силу. - Федеральный закон от 06.12.2011 N 405-ФЗ

5. Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, обращение взыскания на имущество, заложенное для обеспечения обязательства, исполняемого периодическими платежами, допускается при систематическом нарушении сроков их внесения, то есть при нарушении сроков внесения платежей более чем три раза в течение 12 месяцев, предшествующих дате обращения в суд или дате направления уведомления об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, даже при условии, что каждая просрочка незначительна.

### Статья 55. Обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке

1. Удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, во внесудебном порядке допускается в случае, если это предусмотрено договором об ипотеке либо договором, влекущим за собой возникновение ипотеки в силу закона, или если права залогодержателя удостоверены закладной, закладной.

Обращение взыскания на предмет ипотеки во внесудебном порядке по исполнительной надписи нотариуса допускается на основании нотариально удостоверенного договора об ипотеке или нотариально удостоверенного договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона, либо закладной, которые содержат условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке.

Если права залогодержателя удостоверены закладной, удовлетворение требований залогодержателя за счет имущества, заложенного по договору об ипотеке, во внесудебном порядке по исполнительной надписи нотариуса допускается, если условие об обращении взыскания во

внесудебном порядке содержится как в закладной, так и в договоре об ипотеке или договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона, на основании которых выдается закладная. Такие договоры должны быть нотариально удостоверены.

2. Реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание во внесудебном порядке, осуществляется в порядке, установленном статьей 56 настоящего Федерального закона.

В случае, если договор об ипотеке предусматривает условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и сторонами договора являются юридическое лицо и (или) индивидуальный предприниматель, в обеспечение обязательств, связанных с предпринимательской деятельностью, способами реализации предмета ипотеки могут быть, в частности, оставление залогодержателем заложенного имущества за собой и продажа заложенного имущества залогодержателем другому лицу.

К отношениям сторон по оставлению залогодержателем за собой заложенного имущества и по продаже заложенного имущества залогодержателем другому лицу применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже, если иное не вытекает из характера правоотношений.

Исключение из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей физического лица, являющегося стороной договора об ипотеке, содержащего одно из предусмотренных абзацем вторым настоящего пункта положений, не влечет прекращение положений договора об ипотеке об оставлении залогодержателем заложенного имущества за собой или о продаже заложенного имущества залогодержателем другому лицу.

3. При оставлении залогодержателем за собой заложенного имущества оно оставляется залогодержателем за собой с зачетом в счет покупной цены требований залогодержателя к должнику, обеспеченных ипотекой, по цене, равной рыночной стоимости такого имущества, определенной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

При продаже заложенного имущества залогодержателем другому лицу оно продается залогодержателем с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного залогом обязательства по цене не ниже рыночной стоимости такого имущества, определенной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В случае, если заинтересованное лицо не согласно с проведенной оценкой заложенного имущества, это лицо вправе требовать от залогодержателя возмещения убытков, причиненных реализацией заложенного имущества, по цене, указанной в отчете об оценке.

4. Совершение регистрационных действий по внесению сведений в Единый государственный реестр недвижимости в отношении предмета ипотеки, на который обращено взыскание во внесудебном порядке, допускается на основании исполнительной надписи нотариуса в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

5. Удовлетворение требований залогодержателя в порядке, установленном настоящей статьей, не допускается, если:

1) предметом ипотеки является жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением случаев заключения после возникновения оснований для обращения взыскания соглашения об обращении взыскания во внесудебном порядке;

2) залогодатель - физическое лицо в установленном порядке признано безвестно отсутствующим;

3) заложенное имущество является предметом предшествующей и последующей ипотек, при которых применяются разный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки или разные способы реализации заложенного имущества, если соглашением между предшествующим и последующим залогодержателями не предусмотрено иное;

4) имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств нескольким созалогодержателям, за исключением случая, если соглашением всех созалогодержателей с залогодателем предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания;

5) предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, на который распространяется действие Федерального закона от 24 июля 2002 года N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения" и на котором отсутствуют здание, строение, сооружение;

6) предметом ипотеки является земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения, предоставленный гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, животноводства или огородничества, а также здания, строения, сооружения, находящиеся на данном земельном участке;

7) предметом ипотеки является земельный участок, который указан в пункте 1 статьи 62.1 настоящего Федерального закона и на котором отсутствуют здания, строения, сооружения;

8) предметом ипотеки является имущество, находящееся в государственной или муниципальной собственности;

9) право залогодателя на заложенное имущество не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости;

10) предметом ипотеки является имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества.

6. В случаях, указанных в пункте 5 настоящей статьи, взыскание на заложенное имущество обращается по решению суда.

### Статья 55.1. Мировое соглашение по обязательству, обеспеченному ипотекой, при обращении взыскания на предмет ипотеки

1. Заключение мирового соглашения в порядке, установленном процессуальным законодательством, по обязательству, обеспеченному ипотекой, не влечет прекращения ипотеки, если иное не предусмотрено мировым соглашением. С момента утверждения судом мирового соглашения ипотека обеспечивает обязательство должника, измененное утвержденным мировым соглашением.

2. Изменения и дополнения в регистрационную запись об ипотеке в связи с утверждением судом мирового соглашения вносятся в порядке, установленном пунктом 3 статьи 23 настоящего Федерального закона.

### Статья 55.2. Порядок направления уведомления и требования

1. Уведомление и требование, направляемые в связи с обращением взыскания на заложенное имущество (далее - уведомление) и предусмотренные настоящим Федеральным законом, договором об ипотеке, направляются по адресу, указанному стороной договора об ипотеке, а также по месту нахождения юридического лица или по месту жительства физического лица, в том числе индивидуального предпринимателя.

Место нахождения юридического лица определяется на основании сведений, содержащихся в едином государственном реестре юридических лиц, место жительства индивидуального предпринимателя - в едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей.

2. Уведомление направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении или вручается адресату под расписку либо направляется иным способом, указанным в договоре об ипотеке и (или) документарной закладной или электронной закладной.

3. Моментом получения уведомления стороной договора об ипотеке считается:

1) дата, указанная в почтовом уведомлении о вручении уведомления по адресу (месту нахождения, месту жительства) стороны договора об ипотеке, указанному в нем;

2) дата, указанная на копии уведомления стороной договора об ипотеке или ее представителем при вручении уведомления под расписку;

3) дата отказа стороны договора об ипотеке от получения уведомления, если этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;

4) дата, на которую уведомление, направленное по почте заказным письмом с уведомлением по адресу (месту нахождения, месту жительства) стороны договора об ипотеке, указанному в нем, не вручено в связи с отсутствием адресата по указанному адресу (месту нахождения, месту жительства), о чем организация почтовой связи проинформировала отправителя уведомления.

4. Сторона договора об ипотеке также считается получившей уведомление надлежащим образом, если:

1) адресат отказался от получения уведомления и этот отказ зафиксирован организацией почтовой связи;

2) уведомление вручено уполномоченному лицу юридического лица.

## Глава X. РЕАЛИЗАЦИЯ ЗАЛОЖЕННОГО ИМУЩЕСТВА, НА КОТОРОЕ ОБРАЩЕНО ВЗЫСКАНИЕ

### Статья 56. Реализация заложенного имущества

1. Имущество, заложенное по договору об ипотеке, на которое по решению суда обращено взыскание в соответствии с настоящим Федеральным законом, реализуется путем продажи с публичных торгов, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Федеральным законом.

Порядок проведения публичных торгов по продаже имущества, заложенного по договору об ипотеке, определяется процессуальным законодательством Российской Федерации, поскольку настоящим Федеральным законом не установлены иные правила.

2. Принимая решение об обращении взыскания на заложенное имущество, суд может с согласия залогодателя и залогодержателя установить в решении, что имущество подлежит реализации в порядке, предусмотренном статьей 59 настоящего Федерального закона. Такой же способ реализации заложенного имущества может быть предусмотрен залогодателем и залогодержателем в соглашении об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, заключенном в соответствии с пунктом 1 статьи 55 настоящего Федерального закона.

Реализация заложенного имущества в порядке, предусмотренном статьей 59 настоящего Федерального закона, не допускается в случаях, когда взыскание на это имущество в соответствии с пунктом 2 статьи 55 настоящего Федерального закона не может быть обращено во внесудебном порядке.

Порядок продажи имущества, заложенного по договору об ипотеке, на аукционе определяется правилами статей 447 - 449 Гражданского кодекса Российской Федерации и настоящим Федеральным законом, а в том, что ими не предусмотрено, определяется соглашением об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке.

3. В случаях обращения взыскания на заложенное право аренды недвижимого имущества оно реализуется в соответствии с правилами настоящего Федерального закона с последующим оформлением уступки данного права.

4. При принятии решения об обращении взыскания на земельный участок, являющийся предметом ипотеки в соответствии с пунктом 1 статьи 62.1 настоящего Федерального закона, суд с согласия залогодателя и залогодержателя может установить, что такой земельный участок подлежит реализации на аукционе в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 62.1 настоящего Федерального закона.

### Статья 57. Порядок проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства

1. Публичные торги по продаже заложенного имущества организуются и проводятся органами, на которые в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации возлагается исполнение судебных решений, если иное не установлено федеральным законом.

2. Публичные торги по продаже заложенного имущества проводятся по месту нахождения этого имущества.

3. Организатор публичных торгов извещает о предстоящих публичных торгах не позднее чем за 10 дней, но не ранее чем за 30 дней до их проведения в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества, а также направляет соответствующую информацию для размещения в сети "Интернет" в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. В извещении указываются дата, время и место проведения публичных торгов, характер продаваемого имущества и его начальная продажная цена.

4. Лица, желающие принять участие в публичных торгах, вносят задаток в размере, сроки и порядке, которые должны быть указаны в извещении о публичных торгах. Размер задатка не может превышать 5 процентов от начальной продажной цены заложенного имущества.

Лицам, которые участвовали в публичных торгах, но не выиграли их, задаток возвращается немедленно по окончании публичных торгов. Задаток также подлежит возврату, если публичные торги не состоялись.

5. Присутствие на публичных торгах по продаже заложенного имущества не участвующих в них лиц может быть ограничено только органами местного самоуправления в интересах поддержания общественного порядка. На публичных торгах во всяком случае имеют право присутствовать лица, имеющие права пользования продаваемым имуществом или вещные права на это имущество, а также залогодержатели по последующим ипотекам.

6. Выигравшим публичные торги признается лицо, предложившее на публичных торгах наиболее высокую цену за продаваемое имущество. Это лицо и организатор публичных торгов подписывают в день их проведения протокол о результатах публичных торгов. Уклонение кого-либо из них от подписания протокола влечет последствия, предусмотренные пунктом 5 статьи 448 Гражданского кодекса Российской Федерации.

7. Лицо, выигравшее публичные торги, должно в течение пяти дней после их окончания внести сумму, за которую им куплено заложенное имущество (покупную цену), за вычетом ранее внесенного задатка на счет, указанный организатором публичных торгов. При невнесении этой суммы задаток не возвращается.

8. В течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим публичные торги, организатор публичных торгов заключает с ним договор купли-продажи. Этот договор и протокол о результатах публичных торгов являются основанием для внесения необходимых сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

### Статья 58. Объявление публичных торгов несостоявшимися

1. Организатор публичных торгов объявляет их несостоявшимися в случаях, когда:

1) на публичные торги явилось менее двух покупателей;

2) на публичных торгах не сделана надбавка против начальной продажной цены заложенного имущества;

3) лицо, выигравшее публичные торги, не внесло покупную цену в установленный срок.

Публичные торги должны быть объявлены несостоявшимися не позднее чем на следующий день после того, как имело место какое-либо из указанных обстоятельств.

2. В течение 10 дней после объявления публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества.

К такому соглашению применяются правила гражданского законодательства Российской Федерации о договоре купли-продажи. Ипотека в этом случае прекращается.

3. Если соглашение о приобретении имущества залогодержателем, предусмотренное пунктом 2 настоящей статьи, не состоялось, не позднее чем через месяц после первых публичных торгов проводятся повторные публичные торги. Начальная продажная цена заложенного имущества на повторных публичных торгах, если они вызваны причинами, указанными в подпунктах 1 и 2 пункта 1 настоящей статьи, снижается на 15 процентов. Публичные торги проводятся в порядке, предусмотренном статьей 57 настоящего Федерального закона.

4. В случае объявления повторных публичных торгов несостоявшимися по причинам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество по цене не более чем на 25 процентов ниже его начальной продажной цены на первых публичных торгах, за исключением земельных участков, указанных в пункте 1 статьи 62.1 настоящего Федерального закона, и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой имущества.

Если залогодержатель оставил за собой заложенное имущество, которое по своему характеру и назначению не может ему принадлежать, в том числе имущество, имеющее значительную историческую, художественную или иную культурную ценность для общества, земельный участок, он обязан в течение года произвести отчуждение данного имущества в соответствии со статьей 238 Гражданского кодекса Российской Федерации.

5. Если залогодержатель не воспользуется правом оставить предмет ипотеки за собой в течение месяца после объявления повторных публичных торгов несостоявшимися, ипотека прекращается.

Залогодержатель считается воспользовавшимся указанным правом, если в течение месяца со дня объявления повторных публичных торгов несостоявшимися направит организатору торгов или, если обращение взыскания осуществлялось в судебном порядке, организатору торгов и судебному приставу-исполнителю заявление (в письменной форме) об оставлении предмета ипотеки за собой. Протокол о признании повторных публичных торгов несостоявшимися, заявление залогодержателя об оставлении предмета ипотеки за собой и документ, подтверждающий направление заявления организатору торгов, являются достаточными основаниями для регистрации права собственности залогодержателя на предмет ипотеки.

6. Особые условия проведения публичных торгов по продаже земельных участков, являющихся предметом ипотеки в соответствии с пунктом 1 статьи 62.1 настоящего Федерального закона, устанавливаются пунктом 3 статьи 62.1 настоящего Федерального закона.

### Статья 59. Реализация заложенного имущества по соглашению сторон

1. Реализация предмета ипотеки по соглашению сторон во внесудебном порядке обращения взыскания на заложенное имущество осуществляется путем проведения открытого аукциона организатором торгов, который действует на основании договора с залогодержателем и выступает от его или своего имени.

Сумма вознаграждения организатора торгов удерживается им из суммы, вырученной при реализации предмета ипотеки. Если вознаграждение организатора торгов превышает три процента от суммы, вырученной при реализации предмета ипотеки, разница между вознаграждением, предусмотренным договором с организатором торгов, и тремя процентами от суммы, вырученной при реализации предмета ипотеки, не подлежит возмещению за счет стоимости предмета ипотеки и выплачивается за счет залогодержателя.

2. Продажа заложенного имущества на закрытом аукционе допускается только в случаях, предусмотренных федеральным законом.

3. До проведения аукциона организатор торгов или залогодержатель направляет залогодателю уведомление о необходимости исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой. Уведомление направляется залогодателю заказным письмом по адресу, указанному в договоре об ипотеке, либо по иному известному месту жительства или месту нахождения залогодателя. Уведомление о необходимости исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, должно содержать следующие сведения:

1) размер неисполненного обязательства на дату направления уведомления;

2) предложение исполнить обеспеченное ипотекой обязательство;

3) предупреждение о том, что при неисполнении обязательства в указанный в уведомлении срок залогодержатель вправе обратить взыскание на заложенное имущество.

4. При неудовлетворении требований, содержащихся в уведомлении о проведении торгов, в течение 10 дней со дня получения уведомления залогодателем либо, если этот срок истекает ранее, 45 дней со дня направления залогодержателем или организатором торгов такого уведомления залогодателю организатор торгов направляет залогодателю, залогодержателю уведомление о торгах и опубликовывает извещение о торгах.

5. Уведомление о проведении торгов должно содержать следующие сведения:

1) имя, место жительства или наименование, место нахождения залогодателя;

2) имя, место жительства или наименование, место нахождения залогодержателя;

3) название обязательства, обеспечиваемого ипотекой. В случаях, если это обязательство основано на договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения;

4) наименование, описание и характеристика недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки;

5) время и место проведения торгов;

6) наименование, место нахождения, номер телефона организатора торгов.

6. Опубликованное извещение о проведении торгов должно содержать следующие сведения:

1) название, место нахождения, описание и характеристика недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки;

2) размер, срок и порядок внесения задатка лицами, участвующими в торгах. Размер задатка не

может превышать пять процентов от начальной продажной цены заложенного имущества;

3) порядок и сроки уплаты покупной цены по итогам проведения торгов;

4) время и место проведения торгов;

5) наименование, место нахождения, контактный номер организатора торгов и его платежные реквизиты.

7. Извещение о проведении торгов должно быть опубликовано в периодическом издании, являющемся официальным информационным органом органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, по месту нахождения недвижимого имущества.

8. С даты первой публикации извещения о проведении торгов залогодатель не вправе совершать сделки в отношении предмета ипотеки (за исключением сделок с залогодержателем, направленных на прекращение обязательства, обеспеченного ипотекой), а если такие сделки были совершены, они по иску заинтересованного лица могут быть признаны недействительными.

9. С даты первой публикации извещения о проведении торгов до даты их проведения должно пройти не менее чем десять дней.

10. Если при реализации заложенного недвижимого имущества без обращения в суд (во внесудебном порядке) настоящим Федеральным законом предусмотрено обязательное привлечение оценщика, начальная продажная цена предмета ипотеки устанавливается равной восьмидесяти процентам стоимости недвижимого имущества, определенной в отчете оценщика, при условии, что иное не определено соглашением сторон об обращении взыскания на заложенное недвижимое имущество во внесудебном порядке. Если иное не установлено федеральным законом, привлечение оценщика для определения начальной продажной цены заложенного недвижимого имущества обязательно при обращении взыскания на:

1) право аренды недвижимого имущества;

2) права требования участника долевого строительства;

3) недвижимое имущество, оценка которого по договору об ипотеке составляет более чем пятьсот тысяч рублей.

11. Залогодатель по требованию в письменной форме залогодержателя не позднее трех рабочих дней после предъявления такого требования обязан передать залогодержателю документы, необходимые для проведения торгов и передачи предмета ипотеки в собственность лица, выигравшего торги.

В случае, если до момента реализации предмета ипотеки должник, залогодатель или третье лицо полностью удовлетворили все обеспеченные ипотекой требования залогодержателя в объеме, имеющемся к моменту уплаты соответствующих сумм, залогодержатель не позднее рабочего дня, следующего после дня поступления денежных средств на его счет, обязан вернуть залогодателю все ранее переданные ему залогодателем документы.

12. К реализации имущества по соглашению сторон также применяются положения, установленные пунктами 2, 4 - 8 статьи 57 настоящего Федерального закона.

13. Основания, порядок и последствия признания торгов несостоявшимися регулируются статьей 58 настоящего Федерального закона.

14. В целях реализации заложенного имущества в порядке, предусмотренном настоящей статьей, залогодержатель вправе заключать от своего имени все необходимые для этого и соответствующие его правоспособности сделки (в том числе договоры с организатором торгов и оценщиком), а также подписывать все необходимые для реализации заложенного имущества документы, в том числе

акты приема-передачи.

### Статья 59.1. Оставление за собой заложенного имущества и продажа заложенного имущества залогодержателем другому лицу

В соответствии с пунктом 1.1 статьи 9 настоящего Федерального закона и в порядке, установленном указанным пунктом, стороны договора об ипотеке вправе установить положение о том, что залогодержатель вправе оставить заложенное имущество за собой, либо о том, что залогодержатель вправе продать заложенное имущество другому лицу, при обращении взыскания на предмет ипотеки как во внесудебном порядке, так и по решению суда с учетом требований, содержащихся в пунктах 2 и 3 статьи 55 настоящего Федерального закона.

### Статья 60. Прекращение обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации

1. Должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель, являющийся третьим лицом, вправе прекратить обращение взыскания на заложенное имущество, удовлетворив все обеспеченные ипотекой требования залогодержателя, в объеме, какой эти требования имеют к моменту уплаты соответствующих сумм. Это право может быть осуществлено в любое время до момента продажи заложенного имущества на публичных торгах, аукционе или по конкурсу либо приобретения права на это имущество в установленном порядке залогодержателем.

2. Лицо, требующее прекращения обращения взыскания на заложенное имущество или его реализации, обязано возместить залогодержателю расходы, понесенные в связи с обращением взыскания на это имущество и его реализацией.

### Статья 61. Распределение суммы, вырученной от реализации заложенного имущества

1. Сумма, вырученная от реализации имущества, заложенного по договору об ипотеке, распределяется между заявившими свои требования к взысканию залогодержателями, другими кредиторами залогодателя и самим залогодателем. Распределение проводится органом, осуществляющим исполнение судебных решений, или, если взыскание на заложенное имущество было обращено во внесудебном порядке, организатором торгов, или в случае, если торги не проводятся, нотариусом с соблюдением правил статьи 319, пункта 1 статьи 334, пунктов 3 и 4 статьи 350 Гражданского кодекса Российской Федерации, а также статьи 46 настоящего Федерального закона.

2. Требования последующего залогодержателя удовлетворяются из стоимости предмета залога после удовлетворения требований предшествующего залогодержателя.

3. После распределения сумм, вырученных от реализации заложенного имущества, между всеми залогодержателями реализованного заложенного имущества, заявившими свои требования к взысканию, в порядке очередности, установленной на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости, распределяются суммы неустойки, иных штрафных санкций, а также убытков, подлежащих уплате залогодержателю в соответствии с условиями обеспеченного ипотекой обязательства.

4. Если предметом ипотеки, на который обращается взыскание, является государственное или муниципальное имущество, суммы, подлежащие перечислению залогодателю в порядке и очередности, которые определены настоящей статьей, зачисляются в соответствующий бюджет.

5. Если предметом 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.

## Глава XI. ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

### Статья 62. Земельные участки, которые могут быть предметом ипотеки

1. По договору об ипотеке могут быть заложены земельные участки постольку, поскольку соответствующие земли на основании федерального закона не исключены из оборота или не ограничены в обороте.

1.1. Если земельный участок передан по договору аренды гражданину или юридическому лицу, арендатор земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка.

Залог прав аренды на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, арендатором такого земельного участка допускается в пределах срока договора аренды с согласия собственника земельного участка. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет залог права аренды допускается без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления.

2. При общей долевой или совместной собственности на земельные участки, указанные в пункте 1 настоящей статьи, ипотека может быть установлена только на принадлежащий гражданину или юридическому лицу земельный участок, выделенный в натуре из земель, находящихся в общей долевой или совместной собственности.

### Статья 62.1. Ипотека земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена

1. Предметом залога по договору об ипотеке могут быть земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, и земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, если такие земельные участки предназначены для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства и передаются в обеспечение возврата кредита, предоставленного кредитной организацией на обустройство данных земельных участков посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры.

2. Решения об ипотеке земельных участков, находящихся в муниципальной собственности и указанных в пункте 1 настоящей статьи, принимаются органами местного самоуправления.

Решения об ипотеке земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена и которые указаны в пункте 1 настоящей статьи, принимаются органами государственной власти субъектов Российской Федерации или органами местного самоуправления, наделенными полномочиями на распоряжение указанными земельными участками в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Организация и проведение публичных торгов по продаже земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи, осуществляются в соответствии со статьями 57 и 58 настоящего Федерального закона с учетом указанных в решении суда об обращении взыскания на земельный участок, заложенный по договору об ипотеке, особых условий о предельном количестве повторных публичных торгов и величине снижения на них начальной продажной цены.

После объявления всех публичных торгов по продаже земельного участка, указанного в пункте 1 настоящей статьи, несостоявшимися ипотека такого земельного участка прекращается.

4. В случае, если земельный участок, указанный в пункте 1 настоящей статьи, подлежит реализации на основании пункта 4 статьи 56 настоящего Федерального закона, такой земельный участок реализуется в порядке, установленном статьями 39.11 - 39.13 Земельного кодекса Российской Федерации, с учетом следующих особенностей:

начальная продажная цена устанавливается решением суда об обращении взыскания на земельный участок, заложенный по договору об ипотеке;

организатором аукциона является специализированная организация, выбираемая залогодержателем с согласия залогодателя;

предельное количество повторных аукционов и величина снижения на них начальной продажной цены определяются залогодержателем с согласия залогодателя, а в случае возникновения спора - организатором аукциона.

После объявления всех аукционов несостоявшимися или после заключения договора купли-продажи земельного участка, указанного в пункте 1 настоящей статьи, с единственным участником аукциона ипотека данного земельного участка прекращается.

### Статья 63. Земельные участки, не подлежащие ипотеке

1. Ипотека земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в соответствии с настоящим Федеральным законом не допускается, за исключением земельных участков, указанных в пункте 1 статьи 62.1 настоящего Федерального закона.

2. Не допускается ипотека части земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования.

### Статья 64. Ипотека земельного участка, на котором имеются здания или сооружения, принадлежащие залогодателю

1. При ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.

Право залогодателя распоряжаться такими зданием или сооружением, условия и последствия перехода прав на такие здание или сооружение к другим лицам определяются правилами главы VI настоящего Федерального закона.

Абзац утратил силу. - Федеральный закон от 06.12.2011 N 405-ФЗ.

2. Утратил силу. - Федеральный закон от 06.12.2011 N 405-ФЗ.

3. Утратил силу. - Федеральный закон от 30.12.2004 N 216-ФЗ.

4. Утратил силу. - Федеральный закон от 06.12.2011 N 405-ФЗ.

### Статья 64.1. Ипотека земельного участка, приобретенного с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа

1. Если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, земельный участок, приобретенный с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение этого

земельного участка, считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на этот земельный участок.

Если соответствующий земельный участок взят в аренду, возникает ипотека в силу закона на право аренды, если иное не установлено федеральным законом или договором аренды.

Залогодержателем по данному залогу является банк или иная кредитная организация либо другое юридическое лицо, предоставившие кредит или целевой заем на приобретение земельного участка или права аренды земельного участка.

2. К возникающему на основании пункта 1 настоящей статьи залогу земельного участка или права аренды земельного участка соответственно применяются правила о возникающем в силу договора залоге недвижимого имущества и права аренды недвижимого имущества.

3. Земельный участок, приобретенный с использованием накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, предоставленных по договору целевого жилищного займа в соответствии с Федеральным законом "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих", считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на этот земельный участок. В случае использования кредитных (заемных) средств банка или иной организации этот земельный участок считается находящимся в залоге (ипотеке) у соответствующего кредитора и у Российской Федерации в лице предоставившего целевой жилищный заем на приобретение земельного участка федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

При этом закладная в целях удостоверения прав Российской Федерации по обеспеченному ипотекой обязательству не выдается. В случае нахождения в залоге земельного участка одновременно у соответствующего кредитора и у Российской Федерации требования Российской Федерации удовлетворяются после удовлетворения требований указанного кредитора.

### Статья 64.2. Ипотека земельного участка, на котором находятся здания или сооружения, приобретенные или построенные с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа

1. Если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, земельный участок, на котором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, приобретено, построено или строится здание или сооружение, или право аренды такого земельного участка считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности на приобретенные, построенные или строящиеся здание или сооружение.

2. Залогодержателем по залогу, указанному в пункте 1 настоящей статьи, является банк или иная кредитная организация либо другое юридическое лицо, предоставившие кредит или целевой заем на строительство либо приобретение здания или сооружения.

### Статья 65. Возведение залогодателем зданий или сооружений на заложенном земельном участке

1. На земельном участке, заложенном по договору об ипотеке, залогодатель вправе без согласия залогодержателя возводить в установленном порядке здания или сооружения, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. Если иное не предусмотрено договором об ипотеке, ипотека распространяется на эти здания и сооружения.

Если возведение залогодателем на заложенном земельном участке здания или сооружения влечет или может повлечь ухудшение обеспечения, предоставленного залогодержателю ипотекой этого участка, залогодержатель вправе в соответствии с пунктом 2 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации потребовать изменения договора об ипотеке, в том числе, если это

необходимо, путем распространения ипотеки на возведенное здание или сооружение.

2. Возведение зданий или сооружений на заложенном земельном участке, если права залогодержателя удостоверены закладной, допускается только в случае, если право залогодателя на это предусмотрено в закладной, с соблюдением условий, которые в ней отражены.

### Статья 66. Ипотека земельного участка, на котором имеются здания или сооружения, принадлежащие третьим лицам

Если ипотека установлена на земельный участок, на котором находится здание или сооружение, принадлежащее не залогодателю, а другому лицу, при обращении залогодержателем взыскания на этот участок и его реализации к приобретателю участка переходят права и обязанности, которые в отношении этого лица имел залогодатель как владелец участка.

### Статья 67. Оценка земельного участка при его ипотеке

1. Оценка земельного участка осуществляется в соответствии с законодательством, регулирующим оценочную деятельность в Российской Федерации.

2. Залоговая стоимость земельного участка, передаваемого в залог по договору об ипотеке, устанавливается по соглашению залогодателя с залогодержателем. Залоговая стоимость земельного участка из состава земель сельскохозяйственного назначения по соглашению залогодателя с залогодержателем может быть определена исходя из его кадастровой стоимости без проведения оценки рыночной стоимости такого земельного участка.

3. Утратил силу. - Федеральный закон от 13.05.2008 N 66-ФЗ.

### Статья 68. Особенности обращения взыскания на заложенные земельные участки и их реализации

1. На земельный участок, приобретенный при продаже на публичных торгах, аукционе или по конкурсу, распространяются требования о разрешенном использовании.

Лицо, которое приобрело земельный участок при продаже на публичных торгах, аукционе или по конкурсу, вправе менять назначение участка лишь в случаях, предусмотренных земельным законодательством Российской Федерации, или в установленном этим законодательством порядке.

2. Продажа и приобретение на публичных торгах, аукционе или по конкурсу заложенных земельных участков осуществляются с соблюдением установленных федеральным законом ограничений в отношении круга лиц, которые могут приобретать такие участки.

3. При обращении взыскания на заложенный земельный участок из состава земель сельскохозяйственного назначения должны учитываться сезонность сельскохозяйственного производства и его зависимость от природно-климатических условий, а также возможность получения доходов производителем сельскохозяйственной продукции, использующим такой земельный участок, по окончании соответствующего периода сельскохозяйственных работ.

4. Утратил силу. - Федеральный закон от 06.06.2019 N 138-ФЗ.

## Глава XII. ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕКИ ПРЕДПРИЯТИЯ, ЗДАНИЯ, СООРУЖЕНИЯ И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

### Статья 69. Ипотека предприятий, зданий или сооружений с земельным участком, на котором они находятся

При ипотеке предприятия как имущественного комплекса (далее - предприятие) право залога распространяется на все входящее в его состав имущество (пункт 2 статьи 340 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение.

Если залогодатель владеет земельным участком на праве аренды, при ипотеке находящихся на данном земельном участке зданий или сооружений заложенным считается право аренды земельного участка.

На принадлежащее залогодателю право постоянного пользования земельным участком, на котором находится предприятие, здание или сооружение, право залога не распространяется. При обращении взыскания на такое предприятие, здание или сооружение лицо, которое приобретает это имущество в собственность, приобретает право пользования земельным участком на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник (залогодатель) недвижимого имущества.

При ипотеке нежилого помещения заложенными наряду с нежилым помещением считаются принадлежащие залогодателю доля в праве собственности на общее имущество в здании и доля в праве собственности на земельный участок (права соарендатора данного земельного участка).

### Статья 69.1. Ипотека зданий, сооружений и нежилых помещений, приобретенных с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа

Если иное не предусмотрено федеральным законом или кредитным договором либо договором займа, здание или сооружение с земельным участком, на котором они расположены, нежилое помещение, машино-место, приобретенные либо построенные полностью или частично с использованием целевых кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение указанных объектов недвижимости, находятся в залоге у кредитора по такому обязательству с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

Залогодержателями по данному залогу являются указанные в части первой настоящей статьи банк или иная кредитная организация либо другое юридическое лицо.

### Статья 70. Ипотека предприятия как имущественного комплекса

1. Передача предприятия в ипотеку допускается при наличии согласия собственника имущества, относящегося к предприятию, или уполномоченного им органа. Договор об ипотеке предприятия, заключенный с нарушением этого требования, ничтожен.

2. Если предметом ипотеки является предприятие и иное не предусмотрено договором, в состав заложенного имущества входят относящиеся к данному предприятию материальные и нематериальные активы, в том числе здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, готовая продукция, права требования, исключительные права.

3. Состав передаваемого в ипотеку относящегося к предприятию имущества и оценка его стоимости определяются на основе полной инвентаризации данного имущества. Акт инвентаризации, бухгалтерский баланс и заключение независимого аудитора о составе и стоимости имущества, относящегося к предприятию, являются обязательными приложениями к договору об ипотеке.

В случаях, если проведение оценки является обязательным в силу закона, отчет об оценке имущества, относящегося к предприятию, также является обязательным приложением к договору.

### Статья 71. Обязательства, которые могут обеспечиваться ипотекой предприятия

1. Ипотекой предприятия может быть обеспечено обязательство, сумма которого составляет не менее половины стоимости имущества, относящегося к предприятию.

2. Ипотекой предприятия обеспечивается денежное обязательство, подлежащее исполнению не ранее чем через год после заключения договора об ипотеке. В случае, когда договором

предусмотрено, что ипотекой предприятия обеспечивается обязательство с менее продолжительным сроком исполнения, право на обращение взыскания на предмет ипотеки по неисполненному или ненадлежащим образом исполненному обязательству возникает у залогодержателя по истечении года с момента заключения договора об ипотеке.

### Статья 72. Права залогодателя в отношении заложенного предприятия

1. Залогодатель вправе продавать, обменивать, сдавать в аренду, предоставлять в заем имущество, относящееся к предприятию, переданному в ипотеку, и иным образом распоряжаться указанным имуществом, а также вносить изменения в состав данного имущества, если это не влечет уменьшения указанной в договоре об ипотеке общей стоимости имущества, относящегося к предприятию, а также не нарушает других условий договора об ипотеке.

Без разрешения залогодержателя залогодатель не вправе передавать имущество, относящееся к предприятию, в залог, совершать сделки, направленные на отчуждение недвижимого имущества, относящегося к предприятию, если иное не установлено договором об ипотеке.

2. В случае непринятия залогодателем предприятия мер по обеспечению сохранности заложенного имущества, неэффективного использования этого имущества, что может привести к уменьшению стоимости предприятия, залогодержатель вправе обратиться в суд с требованием о досрочном выполнении обеспеченного ипотекой обязательства или введении ипотечного контроля за деятельностью залогодателя.

Решением суда залогодержатель в порядке ипотечного контроля может быть уполномочен:

требовать от залогодателя регулярно представлять бухгалтерские и иные отчетные документы, предварительно согласовывать вопросы, связанные с заключением сделок с относящимся к предприятию имуществом;

обращаться к собственнику имущества, относящегося к предприятию, или уполномоченному им органу с требованием о расторжении контракта с руководителем предприятия;

предъявлять в суд иски о признании сделок, заключенных залогодателем, недействительными;

осуществлять иные права, предусмотренные ипотечным контролем за деятельностью залогодателя.

### Статья 73. Обращение взыскания на заложенное предприятие

1. В случае неисполнения залогодателем обязательства, обеспеченного ипотекой предприятия, взыскание на заложенное имущество может быть обращено только по решению суда.

2. К покупателю, который приобрел на публичных торгах предприятие, переходят относящиеся к последнему права и обязанности собственника предприятия с момента государственной регистрации права собственности на приобретенное имущество.

## Глава XIII. ОСОБЕННОСТИ ИПОТЕКИ ЖИЛЫХ ДОМОВ, КВАРТИР И ЗАЛОГА ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ УЧАСТНИКА ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

### Статья 74. Применение правил об ипотеке жилых домов, квартир и о залоге прав требования участника долевого строительства

1. Правила настоящей главы применяются к ипотеке предназначенных для постоянного проживания индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, принадлежащих на праве собственности гражданам или юридическим лицам, а также к залогу прав требования участника долевого строительства.

2. Ипотека индивидуальных и многоквартирных жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не допускается.

3. Гостиницы, дома отдыха, садовые дома и другие строения и помещения, не предназначенные для постоянного проживания, могут быть предметом ипотеки на общих основаниях. Правила, установленные для ипотеки жилых домов и квартир, а также для залога прав требования участника долевого строительства, на них не распространяются.

4. В случае, когда предметом ипотеки является часть жилого дома или часть квартиры, состоящая из одной или нескольких изолированных комнат, к такой ипотеке соответственно применяются правила настоящего Федерального закона об ипотеке жилого дома и квартиры.

5. Ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации для совершения сделок с имуществом подопечных.

6. Исключен. - Федеральный закон от 11.02.2002 N 18-ФЗ.

### Статья 75. Ипотека квартир в многоквартирном жилом доме

При ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого в соответствии с пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом.

### Статья 76. Ипотека строящихся жилых домов

При предоставлении кредита или целевого займа для сооружения жилого дома договором об ипотеке может быть предусмотрено обеспечение обязательства незавершенным строительством и принадлежащими залогодателю материалами и оборудованием, которые заготовлены для строительства. По завершении строительства жилого дома ипотека на него не прекращается.

### Статья 77. Ипотека жилых домов и квартир, приобретенных за счет кредита банка или иной кредитной организации

1. Жилое помещение, приобретенное либо построенное полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство указанного жилого помещения, находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

2. К залогу жилого дома или квартиры, возникающему на основании пункта 1 настоящей статьи, соответственно применяются правила о залоге недвижимого имущества, возникающем в силу договора.

3. Органы опеки и попечительства вправе дать согласие на отчуждение и (или) передачу в ипотеку жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом не затрагиваются права или охраняемые законом интересы указанных лиц.

Решение органов опеки и попечительства о даче согласия на отчуждение и (или) передачу в ипотеку жилого помещения, в котором проживают указанные лица, или мотивированное решение об отказе в таком согласии должно быть представлено заявителю в письменной форме не позднее чем через 30 дней после даты подачи заявления с просьбой дать такое согласие.

Решение органов опеки и попечительства может быть оспорено в суде.

4. Жилое помещение (жилые помещения), приобретенное или построенное полностью либо частично с использованием накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, предоставленных по договору целевого жилищного займа в соответствии с Федеральным законом "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих", считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на этот жилой дом или эту квартиру. В случае использования кредитных (заемных) средств банка или иной организации оно считается находящимся в залоге (ипотеке) в силу закона у соответствующего кредитора и у Российской Федерации в лице федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, предоставившего целевой жилищный заем на приобретение или строительство жилого помещения (жилых помещений).

При этом закладная в целях удостоверения прав Российской Федерации по обеспеченному ипотекой обязательству не выдается. В случае нахождения в залоге жилого помещения (жилых помещений) одновременно у соответствующего кредитора и у Российской Федерации требования Российской Федерации удовлетворяются после удовлетворения требований указанного кредитора.

### Статья 77.1. Ипотека наемного дома

1. В случае предоставления кредита или займа на строительство наемного дома либо на приобретение всех помещений в наемном доме или являющегося наемным домом жилого дома земельный участок, который предоставлен или предназначен для строительства наемного дома либо на котором расположен такой дом, или право аренды этого земельного участка находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

2. В случае, если в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи земельный участок, предоставленный или предназначенный для строительства наемного дома, или право аренды этого земельного участка находится в залоге, в залоге находится и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке наемный дом. При государственной регистрации права собственности на объект незавершенного строительства на этом земельном участке такой объект считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности на него. С даты выдачи в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод построенного на этом земельном участке наемного дома в эксплуатацию до даты государственной регистрации права собственности на все помещения в наемном доме или на являющийся наемным домом жилой дом наемный дом на этом земельном участке, введенный в эксплуатацию, считается находящимся в залоге.

3. При государственной регистрации права собственности на все помещения в наемном доме или на являющийся наемным домом жилой дом, которые расположены на земельном участке, который или право аренды которого находится в залоге в соответствии с пунктом 1 настоящей статьи, такие помещения, такой жилой дом считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности на них. Ипотека таких помещений, такого жилого дома подлежит государственной регистрации одновременно с государственной регистрацией права собственности на них.

4. Залогодержателем по залогу, указанному в пунктах 1 - 3 настоящей статьи, является банк или иная организация, предоставившие кредит или заем на строительство наемного дома либо на приобретение помещений в наемном доме, являющегося наемным домом жилого дома.

5. Жилые помещения в наемном доме предоставляются внаем по договору найма жилого помещения, договору найма жилого помещения жилищного фонда социального использования в соответствии с жилищным законодательством без согласия залогодержателя.

6. В случае обращения взыскания банком или иной организацией, предоставившими указанные в

пункте 1 настоящей статьи кредит или заем, на земельный участок или право аренды земельного участка, на котором расположен или строится наемный дом, на объект незавершенного строительства на этом земельном участке, на все помещения в таком наемном доме или на являющийся наемным домом жилой дом по решению залогодержателя осуществляется продажа земельного участка (уступка права аренды), объекта незавершенного строительства, всех помещений в таком доме, такого жилого дома одному лицу с сохранением установленной цели использования указанных объектов недвижимого имущества в порядке, установленном статьями 57 и 58 настоящего Федерального закона.

7. В случае, если первые публичные торги по продаже заложенного имущества, указанного в пункте 6 настоящей статьи, и в случае проведения повторных публичных торгов также повторные публичные торги по продаже указанного имущества объявлены не состоявшимися, исполнительное производство по обращению взыскания на указанное заложенное имущество приостанавливается до поступления исполнительного документа, выданного на основании судебного решения, указанного в пункте 8 настоящей статьи. О приостановлении исполнительного производства и об основаниях его приостановления судебный пристав-исполнитель извещает залогодержателя. При этом залогодержатель не может воспользоваться правом, предусмотренным пунктом 4 статьи 58 настоящего Федерального закона.

8. В случае, указанном в пункте 7 настоящей статьи, принимается судебное решение о прекращении использования объектов недвижимого имущества, указанных в пункте 6 настоящей статьи, в соответствии с установленной целью использования и прекращении установленного в соответствии с жилищным законодательством ограничения (обременения) права собственности на заложенные помещения в наемном доме, на являющийся наемным домом заложенный жилой дом, а также о проведении публичных торгов в соответствии с пунктом 9 настоящей статьи.

9. Продажа заложенного имущества, указанного в пункте 8 настоящей статьи, осуществляется на публичных торгах в соответствии со статьями 57 и 58 настоящего Федерального закона. Начальная продажная цена заложенного имущества при его реализации на публичных торгах определяется по решению суда на основании отчета оценщика и устанавливается равной рыночной стоимости заложенного имущества, определенной в отчете оценщика.

10. Установленные в соответствии с жилищным законодательством решением или договором о предоставлении государственной, муниципальной и (или) иной поддержки для создания, эксплуатации наемного дома социального использования требования о возмещении указанной поддержки в случае изменения цели использования здания в качестве наемного дома социального использования (наемный дом социального использования становится наемным домом коммерческого использования) или прекращения использования здания в качестве наемного дома до истечения срока, определенного указанными решением или договором, обеспечиваются ипотекой всех помещений в таком доме или являющегося наемным домом социального использования жилого дома, на строительство, эксплуатацию которых предоставлена такая поддержка, земельного участка или прав по договору аренды земельного участка, на котором расположен или строится наемный дом социального использования, объекта незавершенного строительства на этом земельном участке.

11. В случае предоставления государственной, муниципальной и (или) иной поддержки для создания, эксплуатации наемного дома социального использования и указанных в пункте 1 настоящей статьи кредита или займа установленные пунктом 10 настоящей статьи требования о возмещении такой поддержки обеспечиваются последующей ипотекой указанных в пункте 10 настоящей статьи объектов недвижимого имущества, прав на указанные объекты с момента возникновения предшествующей ипотеки на указанные объекты, на такие права у банка или иной организации, предоставивших указанные кредит или заем.

12. В случае, если стоимости указанных в пункте 10 настоящей статьи заложенных объектов недвижимого имущества, прав на такие объекты недостаточно для полного удовлетворения

требований о возмещении государственной, муниципальной и (или) иной поддержки, обязательство о возмещении указанной поддержки не прекращается.

13. Государственная регистрация ипотеки в силу закона и последующей ипотеки в силу закона в отношении объектов недвижимого имущества, прав на такие объекты в случаях, указанных в пунктах 10 и 11 настоящей статьи, осуществляется с оформлением в качестве залогодержателя или последующего залогодержателя исполнительного органа государственной власти, органа местного самоуправления, иного лица, предоставивших государственную, муниципальную и (или) иную поддержку для создания, эксплуатации наемного дома социального использования.

### Статья 77.2. Залог прав требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, приобретенных за счет кредитных или заемных средств

1. Права требования участника долевого строительства, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, находятся в залоге у лица, предоставившего кредит или заем, с момента государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства в Едином государственном реестре недвижимости. Условие о возникновении залога прав требования участника долевого строительства должно содержаться в договоре участия в долевом строительстве. Если права залогодержателя по договору залога прав требования участника долевого строительства удостоверяются закладной, в этой закладной указываются реквизиты залогового счета в случае заключения договора залога прав по договору банковского счета.

Государственная регистрация возникающего в соответствии с настоящей статьей залога прав требования участника долевого строительства осуществляется одновременно с государственной регистрацией договора участия в долевом строительстве по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

2. В случае уступки прав по кредиту (займу), права по которому обеспечены залогом прав требования участника долевого строительства, в том числе удостоверенных закладной, или перехода таких прав по иным основаниям, в том числе в порядке универсального правопреемства, к новому кредитору (заимодавцу) также переходят все права и обязанности залогодержателя по договору залога прав по договору банковского счета.

3. При расторжении договора участия в долевом строительстве, права требования участника долевого строительства по которому в соответствии с настоящей статьей находятся в залоге в обеспечение требований, входящих в состав ипотечного покрытия, при одностороннем отказе застройщика от исполнения такого договора, при его недействительности или признании его незаключенным, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях возникновения обязанности застройщика возвратить участнику долевого строительства денежные средства, обязанности третьего лица, в том числе эскроу-агента (если в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" договор участия в долевом строительстве заключен с использованием счета эскроу), выплатить участнику долевого строительства обеспечение, возмещение или возвратить участнику долевого строительства денежные средства соответствующие денежные средства перечисляются застройщиком или указанным третьим лицом на залоговый счет участника долевого строительства, права по которому переданы в залог залогодержателю прав по договору участия в долевом строительстве.

Участник долевого строительства представляет застройщику информацию о реквизитах залогового счета, указанного в абзаце первом настоящего пункта. При отсутствии у застройщика информации о реквизитах такого залогового счета начисление процентов, предусмотренных частью 2 статьи 9 Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных

объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", не осуществляется за период с даты расторжения договора участия в долевом строительстве до даты предоставления застройщику участником долевого строительства либо залогодержателем информации о реквизитах такого залогового счета.

4. Залогодержатель имеет право на удовлетворение своих требований за счет денежных средств, причитающихся участнику долевого строительства в случае расторжения договора участия в долевом строительстве, права требования участника долевого строительства по которому в соответствии с настоящей статьей находятся в залоге, в том числе в обеспечение требований, входящих в состав ипотечного покрытия, при одностороннем отказе застройщика от исполнения такого договора, при его недействительности или признании его незаключенным, а также в иных предусмотренных федеральными законами случаях возникновения у застройщика или третьего лица обязанности по выплате обеспечения или возмещения участнику долевого строительства.

5. При государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства происходит замена залога прав требования участника долевого строительства на залог объекта долевого строительства и такой объект поступает в залог залогодержателю прав требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве. Государственная регистрация ипотеки в указанном случае осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности участника долевого строительства.

### Статья 78. Обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру

1. Обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц, проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.

Освобождение таких жилого дома или квартиры осуществляется в порядке, установленном федеральным законом.

2. Обращение взыскания на заложенные 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.

3. Договор найма или договор аренды жилого помещения, заключенные до возникновения ипотеки или с согласия залогодержателя после возникновения ипотеки, при реализации жилого помещения сохраняет силу. Условия его расторжения определяются Гражданским кодексом Российской Федерации и жилищным законодательством Российской Федерации.

## Глава XIV. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 79. Введение в действие настоящего Федерального закона

1. Ввести в действие настоящий Федеральный закон со дня его официального опубликования.

2. Нормы Закона Российской Федерации "О залоге" со дня введения в действие настоящего Федерального закона подлежат применению к залогу недвижимого имущества (ипотеке) лишь постольку, поскольку они не противоречат настоящему Федеральному закону.

Впредь до приведения в соответствие с настоящим Федеральным законом федеральных законов и иных правовых актов Российской Федерации (пункты 3 и 4 статьи 3 Гражданского кодекса Российской Федерации) эти федеральные законы и иные правовые акты Российской Федерации применяются в части, не противоречащей настоящему Федеральному закону.

3. Правила настоящего Федерального закона применяются к отношениям, возникающим в связи с залогом недвижимого имущества (ипотекой) после его введения в действие.

По отношениям, возникшим до введения в действие настоящего Федерального закона, настоящий Федеральный закон применяется к тем правам и обязанностям, которые возникнут после введения его в действие.

4. Предложить Президенту Российской Федерации привести изданные им правовые акты в соответствие с настоящим Федеральным законом.

5. Поручить Правительству Российской Федерации:

привести изданные им правовые акты в соответствие с настоящим Федеральным законом;

принять правовые акты, обеспечивающие реализацию настоящего Федерального закона.

Президент
Российской Федерации
Б.ЕЛЬЦИН

Москва, Кремль
16 июля 1998 года
N 102-ФЗ