

МИНЮСТ РФ

ПРИКАЗ

15 июня 2006 г. N 213

Зарегистрировано в Минюсте РФ 28 июня 2006 г.

Регистрационный N 7974

"Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества"

В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ  
"О

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

(Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, N 30, ст. 3594; 2001, N 11, ст. 997; 2001, N 16, ст. 1533; 2002, N 15, ст. 1377; 2003, N 24, ст. 2244; 2004, N 27, ст. 2711; 2004, N 30, ст. 3081; 2004, N 35, ст. 3607; 2004, N 45, ст. 4377; 2005, N 1 (ч. 1), ст. 15, 2005, N 1 (ч. 1), ст. 22; 2005, N 1 (ч. 1), ст. 40; 2005, N 1 (ч. 1), ст. 43; 2005, N 50, ст. 5244; 2006, N 1, ст. 17; 2006, N 17 (ч. 1), N 1782), Указом Президента Российской Федерации от 13 октября 2004 г. N 1313

"Вопросы

Министерства юстиции Российской Федерации" (Собрание законодательства

Российской Федерации, 2004, N 42, ст. 4108; 2005, N 44, ст. 4535; 2005, N 52 (ч. 3), ст. 5690; 2006, N 12, ст. 1284; 2006, N 19, ст. 2070),

постановлением Правительства Российской Федерации от 9 апреля 2001 г.

N 273 "Об утверждении Федеральной программы поэтапного развития системы

государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

(Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 16, ст. 1602) приказываю:

Утвердить прилагаемую Инструкцию о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества.

Министр

Ю.Я. Чайка

Зарегистрировано в Минюсте РФ 28 июня 2006 г.

Регистрационный N 7974

Инструкция  
о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого  
имущества  
(утв. приказом Минюста РФ от 15 июня 2006 г. N 213)

I. Общие положения

1. Инструкция о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества (далее - Инструкция) разработана в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"\*<sup>(1)</sup> (далее - Закон), Федеральным законом от 16 июля 1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"\*<sup>(2)</sup> (далее - Закон об ипотеке), Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним"\*<sup>(3)</sup> (далее - Правила ведения ЕГРП).

2. Инструкция направлена на установление единой практики государственной регистрации ипотеки, возникающей на основании договора или закона, в том числе при уступке прав по договору об ипотеке и уступке права требования по обеспеченному ипотекой обязательству, переходе прав на предмет ипотеки, удостоверения закладной прав залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - Единый государственный реестр прав) записей о законных владельцах закладной.

3. Положения Инструкции распространяются на ипотеку недвижимого имущества, указанного в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса

Российской Федерации (далее - Кодекс)\*(4), статье 1 Закона, в том числе на: земельные участки, предприятия как имущественные комплексы, здания,

сооружения, жилые помещения, объекты незавершенного строительства.

Инструкция применяется к ипотеке предприятий как имущественных

комплексов с учетом положений Правил внесения записей о правах на предприятие как имущественный комплекс и сделок с ним в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним и

взаимодействия между Федеральной регистрационной службой и ее территориальными органами, утвержденных приказом Министерства юстиции

Российской Федерации от 4 марта 2005 г. N 16 "Об утверждении Правил

внесения записей о правах на предприятие как имущественный комплекс и

сделок с ним в единый государственный реестр прав на недвижимое имущество

и сделок с ним и взаимодействия между Федеральной регистрационной службой

и ее территориальными органами"\*(5).

Порядок государственной регистрации ипотеки земельных участков, на

которых создаются объекты недвижимого имущества, в состав которых входят

жилые и нежилые помещения, являющиеся предметами договоров участия в

долевом строительстве, возникающей в связи с заключением указанных

договоров, регулируется приказом Министерства юстиции Российской

Федерации от 9 июня 2005 г. N 82 "Об утверждении Инструкции об особенностях государственной регистрации договоров участия в долевом

строительстве, прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества в связи с долевым строительством объектов недвижимого имущества"\*(6).

4. На основании статьи 334 Кодекса залог возникает либо в силу договора, либо на основании закона при наступлении указанных в нем обстоятельств, если в законе предусмотрено, какое имущество и для обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся в

залоге.

5. Ипотека может быть установлена на указанное в статье 5 Закона об ипотеке имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности или на праве хозяйственного ведения (пункт 1 статьи 6 Закона об ипотеке). Исходя из положений статьи 5 Закона об ипотеке:

по договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 Кодекса, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе на: земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в статье 63 Закона об ипотеке; предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

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 Закона об ипотеке;

если иное не предусмотрено договором, вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями (статья 135 Кодекса) как единое целое;

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

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

Ипотека распространяется на все неотделимые улучшения предмета ипотеки, если иное не предусмотрено договором или Законом об ипотеке (пункт 6 статьи 6 Закона об ипотеке).

Участник общей долевой собственности может заложить свою долю в праве на общее имущество без согласия других собственников (пункт 2 статьи 7 Закона об ипотеке).

При ипотеке квартиры в многоквартирном доме, части которого в соответствии с пунктом 1 статьи 290 Кодекса находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на этот дом (статья 75 Закона об ипотеке).

В случае, когда предметом ипотеки является часть жилого дома или часть квартиры, состоящая из одной или нескольких изолированных комнат, к такой ипотеке соответственно применяются установленные Законом об ипотеке правила об ипотеке жилого дома или квартиры (пункт 4 статьи 74 Закона об ипотеке).

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 (пункт 2 статьи 70 Закона об ипотеке).

Исходя из положений пунктов 1 и 2 статьи 71 Закона об ипотеке:

ипотекой предприятия может быть обеспечено обязательство, сумма которого составляет не менее половины стоимости имущества, относящегося к предприятию;

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.

6. Если договором об ипотеке не предусмотрено иное, при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя (пункт 1 статьи 64 Закона об ипотеке).

Ипотека зданий, в том числе жилых домов и иных строений, и сооружений, непосредственно связанных с землей, допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится здание, жилой дом, строение или сооружение, либо части участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части (пункт 1 статьи 5, статья 69 Закона об ипотеке).

7. Исходя из положений Закона об ипотеке 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 федеральном порядке предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена (пункт 2 статьи 6);

земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (пункт 1 статьи 63);

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 (пункт 2 статьи 63);

жилых домов и квартир, находящихся в государственной или муниципальной собственности (пункт 2 статьи 74).

На принадлежащее залогодателю право постоянного пользования земельным участком, на котором находится предприятие, здание или сооружение, право залога не распространяется (статья 69 Закона об ипотеке).

8. Договор об ипотеке заключается в письменной форме и подлежит

государственной регистрации; договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации (пункты 1 и 2 статьи 10 Закона об ипотеке).

Договор, в котором отсутствуют какие-либо данные, указанные в статье 9 Закона об ипотеке, или нарушены правила пункта 4 статьи 13 Закона об ипотеке, не подлежит государственной регистрации в качестве договора об ипотеке (пункт 1 статьи 10 Закона об ипотеке).

9. На основании пункта 2 статьи 9 Закона об ипотеке в договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавшего это право залогодателя.

Если право на закладываемый объект возникло до введения в действие Закона и было зарегистрировано в порядке, установленном действовавшим на тот момент законодательством, то, учитывая положения пункта 1 статьи 6 Закона, в договоре об ипотеке указываются зарегистрированное в соответствии с ранее действовавшим законодательством право и наименование органа (организации), зарегистрировавшего право залогодателя на данный объект.

Если право на закладываемый объект возникло у его владельца после введения в действие Закона, то в договоре об ипотеке должно быть указано наименование зарегистрировавшего это право органа:

или органа (организации), осуществившего государственную регистрацию права на основании пункта 2 статьи 32, пункта 1 статьи 33 Закона после введения в действие Закона до момента создания в субъекте Российской Федерации учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним;

или учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, правопреемником которого является

соответствующий территориальный орган Федеральной регистрационной службы

(если право было зарегистрировано до 1 января 2005 г.);

или Федеральной регистрационной службы (далее - регистрирующий

орган) (если предмет ипотеки является предприятие как имущественный

комплекс или объект недвижимого имущества, расположенный на территории

более одного регистрационного округа, и право на него было зарегистрировано после 1 января 2005 г.);

или территориального органа Федеральной регистрационной службы

(далее - регистрирующий орган) (если право на являющийся предметом

ипотеки объект недвижимого имущества, расположенный на территории

соответствующего регистрационного округа, было зарегистрировано после 1

января 2005 г.).

10. Государственная регистрация ипотеки приостанавливается (откладывается) в случаях и в порядке, установленных статьей 21 Закона об

ипотеке и статьей 19 Закона, в том числе при наличии судебного спора по поводу прав на имущество, являющееся предметом ипотеки, или по поводу

обращения на него взыскания государственная регистрация ипотеки откладывается (приостанавливается) до разрешения спора судом (пункт 4

статьи 21 Закона об ипотеке).

Принимая решение об отложении (приостановлении) государственной

регистрации, регистрирующий орган запрашивает необходимые документы или

требует устранения выявленных несоответствий (пункт 3 статьи 21 Закона об

ипотеке).

В государственной регистрации ипотеки может быть отказано в случаях,

установленных законом (пункт 1 статьи 21 Закона об ипотеке, статья 20 Закона).

Мотивированный отказ в государственной регистрации ипотеки должен

быть направлен заявителю в течение срока, установленного для ее государственной регистрации (пункт 5 статьи 21 Закона об ипотеке).

11. Права залогодержателя (право залога) на заложенные объекты недвижимости не подлежат государственной регистрации (пункт 3 статьи 11 Закона об ипотеке).

II. Документы, представляемые на государственную регистрацию ипотеки,

возникающей на основании договора об ипотеке

12. На государственную регистрацию ипотеки представляются: совместное заявление залогодателя и залогодержателя, а в случае государственной регистрации ипотеки, возникающей в силу нотариально

удостоверенного договора об ипотеке, - заявление залогодателя или залогодержателя (пункт 1 статьи 20 Закона об ипотеке);

подлинный платежный документ об уплате государственной пошлины и его

копия (статья 24 Закона об ипотеке, пункт 4 статьи 16, пункт 5 статьи 18 Закона);

документ, удостоверяющий личность физического лица (для предъявления) (пункт 4 статьи 16 Закона);

подлинники или нотариально удостоверенные копии (для предъявления) и копии (для приобщения к делу правоустанавливающих документов) учредительных документов юридического лица со всеми действующими

изменениями и дополнениями (если стороной договора об ипотеке является

юридическое лицо);

подлинник и копия документов, подтверждающих факт внесения в Единый

государственный реестр юридических лиц записи о юридическом лице, о

государственной регистрации изменений, внесенных в учредительные

документы юридических лиц, об изменении сведений, содержащихся в Едином

государственном реестре юридических лиц, документа, подтверждающего

постановку юридического лица на налоговый учет (если стороной договора об

ипотеке является юридическое лицо) (пункт 4 статьи 16 Закона, пункт 18 Правил ведения ЕГРП);

подлинники и копии документов, подтверждающих полномочия лица,  
имеющего право в соответствии с федеральным законом и учредительными документами юридического лица действовать от его имени без доверенности,  
в том числе выписки из Единого государственного реестра юридических лиц  
(если стороной договора об ипотеке является юридическое лицо) (пункт 4 статьи 16 Закона);

подлинник нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, и ее копия, подтверждающая полномочия представителя физического лица на представление заявления и иных документов на государственную регистрацию (если стороной договора является физическое лицо) (пункты 1 и 4 статьи 16 Закона);

подлинник нотариально удостоверенной доверенности или подлинник иного предусмотренного законом и оформленного надлежащим образом документа или нотариально удостоверенная копия названных доверенности или иного документа, а также копия указанных доверенности или документа (для приобщения к делу правоустанавливающих документов), подтверждающего полномочия представителя юридического лица на представление заявления и иных документов на государственную регистрацию (если данный представитель не имеет права в соответствии с федеральным законом и учредительными документами юридического лица действовать от его имени без доверенности) (пункты 1 и 4 статьи 16 Закона);

подлинники и копии кадастрового плана земельного участка и (или) плана объекта недвижимости с указанием его кадастрового номера, удостоверенные органом (организацией), осуществляющим учет объектов

недвижимого имущества (представление кадастрового плана земельного участка не требуется, если кадастровый план данного земельного участка уже представлялся и был помещен в соответствующее дело правоустанавливающих документов) (пункт 1 статьи 17, пункт 4 статьи 18 Закона);

подлинники договора об ипотеке, заключаемого в простой письменной форме (в количестве, равном числу сторон сделки, и один подлинный экземпляр для приобщения к делу правоустанавливающих документов) или

подлинник нотариально удостоверенного договора об ипотеке (в количестве, равном числу сторон сделки), а также его копия (для приобщения к делу правоустанавливающих документов) (пункт 5 статьи 18 Закона);

подлинники и копии документов, названных в договоре об ипотеке в качестве приложения (пункт 1 статьи 20 Закона об ипотеке), в том числе являющихся обязательным приложением к договору об ипотеке предприятия:

акта инвентаризации, бухгалтерского баланса, заключения независимого

аудитора о составе и стоимости имущества, относящегося к предприятию, а

также отчета об оценке имущества, относящегося к предприятию, если проведение оценки обязательно в силу закона (пункт 3 статьи 70 Закона об ипотеке);

подлинник и копия закладной и документов, названных в закладной в качестве приложения (если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя удостоверяются закладной) (пункт 4 статьи 10, пункт 4 статьи 22 Закона об ипотеке);

подлинник или нотариально удостоверенная копия, а также копия (для помещения в дело правоустанавливающих документов) лицензии на управление

ипотечным покрытием, подлинник и копия правил доверительного управления

ипотечным покрытием (при государственной регистрации ипотеки, обеспечивающей требования, составляющие такое ипотечное покрытие) (пункт

4.1 статьи 20 Закона об ипотеке);

подлинники и копии выписки из реестра паевых инвестиционных фондов, выданной в установленном Федеральным законом от 29 ноября 2001 г.

№ 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах"\*(7) порядке не ранее чем за десять дней до даты представления документов на государственную регистрацию, правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом (договора доверительного управления паевым инвестиционным фондом) со всеми внесенными в них изменениями и дополнениями, зарегистрированными в порядке, установленном Федеральным законом "Об инвестиционных фондах"; подлинник или нотариально удостоверенная копия, а также копия (для помещения в дело правоустанавливающих документов) лицензии управляющей компании, в доверительном управлении которой находится паевой инвестиционный фонд (при государственной регистрации ипотеки недвижимого имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд) (пункт 4 статьи 24 Закона);

подлинник и копия кредитного или иного договора, исполнение обязательств по которому обеспечивается ипотекой.

Если в регистрирующем органе (в деле правоустанавливающих документов) уже имеются копии учредительных документов юридического лица, документа, подтверждающего факт внесения в Единый государственный реестр юридических лиц записи о юридическом лице, документа, подтверждающего постановку юридического лица на налоговый учет, то возможно представление выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, свидетельствующей об отсутствии изменений и дополнений учредительных документов юридического лица.

В случаях, предусмотренных пунктом 1.1 статьи 22 Закона об ипотеке и пунктом 4 статьи 24 Закона, в качестве залогодателя выступают соответственно управляющий ипотечным покрытием, управляющая компания, в доверительном управлении которой находится паевой инвестиционный фонд (их представители).

13. В случаях, установленных законодательством Российской Федерации,  
на государственную регистрацию ипотеки представляются и иные  
документы

(пункт 2 статьи 17 Закона), в том числе:

письменное согласие всех собственников объекта недвижимого  
имущества, являющегося предметом договора об ипотеке и  
находящегося в

общей совместной собственности (пункт 1 статьи 7 Закона об ипотеке);

нотариально удостоверенное согласие другого супруга на заключение  
договора об ипотеке объекта недвижимого имущества, находящегося  
в

совместной собственности супругов (пункт 1 статьи 7 Закона об ипотеке,  
пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации\*(8)), либо  
документ, подтверждающий, что данный объект, который в соответствии  
со

статьей 34 Семейного кодекса Российской Федерации может быть  
отнесен к

совместному имуществу супругов, не находится в их совместной  
собственности (соглашение супругов о разделе общего имущества или  
решение

суда о разделе такого имущества или об определении долей супругов -  
статья 38 Семейного кодекса Российской Федерации, нотариально  
удостоверенный брачный договор - статья 40 Семейного кодекса

Российской  
Федерации);

согласие или разрешение другого лица или органа, если предметом  
ипотеки является имущество, на отчуждение которого требуется такое  
согласие или разрешение (пункт 3 статьи 6 Закона об ипотеке), в том  
числе:

разрешение органа опеки и попечительства, если предметом договора  
об

ипотеке является жилое помещение, 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 затрагиваются права или охраняемые законом интересы  
указанных лиц (пункт 3 статьи 6, пункт 5 статьи 74 Закона об ипотеке,  
пункт 4 статьи 292 Кодекса);

согласие собственника на ипотеку имущества, принадлежащего унитарному предприятию на праве хозяйственного ведения (пункт 2 статьи 295 Кодекса);

доверенность на заключение договора об ипотеке (пункт 1 статьи 181, статья 185 Кодекса) (нотариально удостоверенная в случаях, указанных в пункте 2 статьи 185 Кодекса).

14. Все представленные на государственную регистрацию документы регистрируются в книге учета входящих документов под одним номером.

Подлинники представленных на государственную регистрацию документов, не предназначенных в соответствии с Законом для помещения в дело правоустанавливающих документов, после государственной регистрации ипотеки возвращаются заявителем.

III. Порядок государственной регистрации ипотеки, изменения и дополнения

регистрационной записи об ипотеке, внесения в Единый государственный реестр прав записей при переходе прав на имущество, восстановлении или замене погибшего или поврежденного имущества, являющегося предметом

ипотеки

15. Государственная регистрация договора об ипотеке является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав записи об ипотеке (пункт 1 статьи 11 Закона об ипотеке).

16. В Единый государственный реестр прав вносятся записи:

в подраздел III-4 - о государственной регистрации договора об ипотеке;

в подраздел III-2 - об ипотеке.

В соответствии с пунктом 44 Правил ведения ЕГРП в случае, если предметом договора об ипотеке являются земельный участок и расположенный

на нем объект недвижимого имущества, запись о государственной регистрации

договора об ипотеке вносится в подраздел III-4 одного из разделов Единого

государственного реестра прав, содержащих записи об этих объектах недвижимости. При этом в графе "Предмет сделки" описываются все объекты

недвижимого имущества, являющиеся предметом договора об ипотеке.

Если предметом договора об ипотеке является несколько объектов недвижимости, например, земельный участок и расположенный на нем жилой дом, то заполняются подразделы III-2 всех разделов Единого государственного реестра прав, содержащих записи об этих объектах недвижимости.

17. Если договором об ипотеке предусмотрено, что права залогодержателя удостоверяются закладной, на это должно быть указано в графе "Особые отметки регистратора" всех подразделов III-2 Единого государственного реестра прав (пункт 1 статьи 22 Закона об ипотеке). В этих целях в данной графе указываются слова "выдана закладная" и дата выдачи регистрирующим органом закладной первоначальному залогодержателю.

18. В соответствии с пунктом 1.1 статьи 22 Закона об ипотеке при государственной регистрации залога недвижимого имущества, обеспечивающего требования, составляющие ипотечное покрытие, доля в праве общей собственности на которое удостоверяется ипотечным сертификатом участия, в подразделе III-2 Единого государственного реестра прав 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;

индивидуальное обозначение, идентифицирующее ипотечные сертификаты участия, в интересах владельцев которых осуществляется доверительное управление таким ипотечным покрытием.

В этих целях в графу "Залогодержатель" вносятся слова "владельцы ипотечных сертификатов участия ... (указывается индивидуальное обозначение, идентифицирующее ипотечные сертификаты участия, в интересах владельцев которых осуществляется доверительное управление таким ипотечным покрытием), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов в реестре владельцев ипотечных сертификатов участия и счетов депо владельцев ипотечных сертификатов участия".

При государственной регистрации ипотеки недвижимого имущества,  
составляющего паевой инвестиционный фонд (пункт 4 статьи 24 Закона),  
в подразделе III-2 Единого государственного реестра прав указывается, что залогодержателями указанного недвижимого имущества являются владельцы инвестиционных паев соответствующего паевого инвестиционного фонда (без указания имен (наименований) владельцев инвестиционных паев).

В этих целях в графу "Залогодержатель" вносятся слова "владельцы инвестиционных паев ... (указывается название (индивидуальное обозначение), идентифицирующее паевой инвестиционный фонд), данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев".

19. Номер государственной регистрации договора об ипотеке формируется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Номер государственной регистрации договора об ипотеке, указываемый в графе "Номер регистрации" подраздела III-4 Единого государственного реестра прав, и номер регистрации ипотеки, указываемый в графе "Номер регистрации" подраздела III-2 Единого государственного реестра прав, являются одинаковыми (пункт 44 Правил ведения ЕГРП).

20. В соответствии с пунктом 2 статьи 22 Закона об ипотеке на все подлинные экземпляры договора об ипотеке вносятся надписи, удостоверяющие

проведение государственной регистрации ипотеки, содержащие:

полное наименование регистрирующего органа;

место государственной регистрации ипотеки;

дату и номер государственной регистрации ипотеки.

Указанные надписи заверяются подписью государственного регистратора и скрепляются печатью регистрирующего органа.

В целях удостоверения проведения государственной регистрации ипотеки используется штамп регистрационной надписи на документах (приложение N 15 к Правилам ведения ЕГРП), в котором после слов "Произведена государственная регистрация" указывается слово "ипотека".

Учитывая, что пунктом 13 Положения о Федеральной регистрационной службе, утвержденного Указом Президента Российской Федерации от 13 октября 2004 г. N 1315 "Вопросы Федеральной регистрационной службы"\* (9), установлено местонахождение Росрегистрации - г. Москва, в штампе регистрационной надписи на документах место проведения Росрегистрацией государственной регистрации ипотеки обозначается посредством включения в штамп слов "Федеральная регистрационная служба" (приложение N 15 к Правилам ведения ЕГРП).

Территориальный орган Росрегистрации в штампе регистрационной надписи на документах место проведения государственной регистрации ипотеки отражает посредством внесения в данный штамп:

своего полного наименования (приложение N 15 к Правилам ведения ЕГРП);

номера регистрационного округа (приложение N 15 к Правилам ведения

ЕГРП) с указанием после него населенного пункта, являющегося местом

нахождения территориального органа или его обособленного подразделения

(если государственная регистрация осуществлена обособленным подразделением территориального органа).

21. Изменения и дополнения регистрационных записей об ипотеке на основании соглашения между залогодателем и залогодержателем об изменении

или о дополнении условий договора об ипотеке (пункт 2 статьи 23 Закона об

ипотеке) осуществляются путем:

внесения в подраздел III-4 Единого государственного реестра прав записи о регистрации соглашения;

заполнения в порядке, установленном Правилами ведения ЕГРП, листа записей об изменениях (приложение N 9 к Правилам ведения ЕГРП), располагаемого непосредственно за листом записи о регистрации договора об ипотеке (подраздела III-4), а в случаях, когда условия соглашения влекут изменение записи об ипотеке в подразделе III-2, - и листа записей об изменениях, располагаемого непосредственно за листом записи об ипотеке.

Изменения и дополнения регистрационной записи об ипотеке не допускаются, если права залогодержателя удостоверены закладной, за исключением случая, предусмотренного пунктом 6 статьи 13 Закона об ипотеке (статья 23 Закона об ипотеке) (в случае заключения должником по обеспеченному ипотекой обязательству, залогодателем и законным владельцем закладной соглашения об изменении ранее установленных условий закладной).

При внесении изменений в регистрационную запись необходимо учитывать, что, если сторонами в предшествующем и последующем договорах об ипотеке не являются одни и те же лица, после заключения последующего договора об ипотеке изменение предшествующего договора, влекущее обеспечение новых требований предшествующего залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных по этому договору, допускается лишь с согласия залогодержателя по последующему договору, если иное не было предусмотрено предшествующим договором об ипотеке (пункты 3 и 4 статьи 44 Закона об ипотеке).

22. 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 (пункт 1 статьи 38 Закона об ипотеке).

При этом согласно пункту 1 статьи 37 Закона об ипотеке имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. В случае выдачи закладной отчуждение заложенного имущества допускается, если право залогодателя на это предусмотрено закладной, с соблюдением условий, которые в ней установлены (пункт 2 статьи 37 Закона об ипотеке).

Согласно пункту 3 статьи 37 Закона об ипотеке условия договора об ипотеке или иного соглашения, ограничивающие право залогодателя завещать заложенное имущество, ничтожны.

При проведении государственной регистрации сделки об отчуждении объекта недвижимости, заложенного по договору об ипотеке, и (или) перехода права на этот объект недвижимости необходимо:

истребовать от залогодателя согласие залогодержателя в случае, если иное не предусмотрено договором об ипотеке;

проверить соблюдение залогодателем условий, на которых объект недвижимости может быть отчужден, если договором об ипотеке такие условия установлены;

проверить, было ли в закладной (если она выдавалась) предусмотрено право залогодателя на отчуждение объекта недвижимости;

проверить соблюдение залогодателем установленных закладной (если она выдавалась) условий, на которых объект недвижимости может быть им отчужден (если такие условия в закладной были установлены).

Должностное лицо регистрирующего органа, принимающее документы на государственную регистрацию сделки и (или) перехода права собственности

на заложенный объект недвижимого имущества, обязано:

предупредить лицо, приобретающее данный объект недвижимости, что в

Едином государственном реестре прав будут зарегистрированы не только

сделка и (или) переход к нему права на объект недвижимости, но и внесены

записи об обременении его права ипотекой;

в заявлении о государственной регистрации сделки и (или) перехода права, представляемом указанным лицом, сделать отметку, что названное

лицо предупреждено о том, что в Единый государственный реестр прав будет

внесена запись об обременении его права на данный объект недвижимости.

В указанном в настоящем пункте случае одновременно с государственной

регистрацией перехода права собственности на заложенный объект недвижимости к приобретшему его лицу (лицам) вносятся записи в новый лист

(листы) подраздела III-2 Единого государственного реестра прав. В графе "Документы-основания" данного листа помимо реквизитов договора об

ипотеке, даты и номера государственной регистрации ипотеки также указываются реквизиты соответствующего документа (договора купли-продажи,

дарения, свидетельства о праве на наследство и т.д.), на основании которого право на объект недвижимости, являющийся предметом ипотеки,

перешло к новому правообладателю, дата и номер государственной регистрации сделки и (или) перехода права.

Предыдущие записи подраздела III-2 Единого государственного реестра

прав (об ограничении (обременении) прав первоначального залогодателя)

погашаются на лицевой стороне листа штампом погашения регистрационной

записи (пункт 62 Правил ведения ЕГРП), в котором указывается номер подраздела и листа, на котором произведена новая запись об ипотеке, то есть об ограничении (обременении) права лица, которое приобрело заложенный по договору об ипотеке объект недвижимого имущества (пункт 63

Правил ведения ЕГРП).

23. При заключении залогодателем и залогодержателем соглашения о восстановлении или замене погибшего или поврежденного имущества (пункт 3

статьи 36 Закона об ипотеке) в Единый государственный реестр прав:

в подраздел III-4 раздела, открытого на объект недвижимого имущества, представляемый в качестве замены объекта недвижимого имущества, являвшегося предметом ипотеки, или на восстановленный объект

недвижимого имущества, вносится запись о регистрации соглашения;

в подраздел III-2 указанного раздела под тем же номером государственной регистрации вносится запись об ипотеке, в графе "Документы-основания" которого указываются реквизиты

зарегистрированных

договора об ипотеке и соглашения о восстановлении или замене погибшего

или поврежденного имущества;

листы подразделов III-2 и III-4 раздела, открытого на объект недвижимого имущества, являвшийся предметом ипотеки, погашаются на

лицевой стороне листа штампом погашения регистрационной записи (пункт 62

Правил ведения ЕГРП), в котором проставляется номер раздела, подраздела и

листа, на котором произведена новая запись об ограничении (обременении)

права залогодателя (об ипотеке) на предоставленный в качестве замены объект недвижимого имущества.

#### IV. Особенности государственной регистрации ипотеки в силу закона

##### 24. Ипотека в силу закона возникает:

при отчуждении объекта недвижимости по договору ренты (статья 586 Кодекса), в том числе по договору пожизненного содержания с иждивением

(статья 601 Кодекса);

при отчуждении объекта недвижимости по договору купли-продажи

объекта недвижимости в кредит, в том числе с условием о рассрочке платежа, если иное не предусмотрено договором (статья 488 Кодекса);

при ипотеке земельного участка, приобретенного с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств

целевого займа, если иное не предусмотрено федеральным законом или

договором (статья 64.1 Закона об ипотеке);

при приобретении или строительстве жилого помещения за счет кредита

банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение или строительство

жилого дома или квартиры, если иное не предусмотрено законом или

договором (статья 77 Закона об ипотеке);

в иных случаях, установленных федеральным законом.

25. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права залогодателя (покупателя, плательщика ренты и т.д.) (пункт 2 статьи 20 Закона об ипотеке).

26. При государственной регистрации ипотеки в силу закона не требуется представления соответствующего (отдельного) заявления; такая регистрация производится без уплаты государственной пошлины (пункт 2 статьи 20 Закона об ипотеке).

Должностное лицо регистрирующего органа, принимающее документы на государственную регистрацию права залогодателя (покупателя, плательщика ренты и т.д.), обязано:

предупредить данное лицо о том, что в Единый государственный реестр прав будет внесена запись об ограничении (обременении) его права ипотекой;

в заявлении о государственной регистрации сделки и (или) перехода права, сделать отметку, что заявитель предупрежден о проведении государственной регистрации ипотеки, возникшей на основании закона.

27. В случае, если из правоустанавливающего документа и иных представленных на государственную регистрацию права (перехода права) документов невозможно установить, что объект недвижимого имущества является предметом ипотеки, возникающей на основании закона (например, в договоре купли-продажи не указано, что данный объект приобретается за счет кредитных или заемных средств и т.д.), государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя с приложением документов, подтверждающих возникновение ипотеки на основании закона (кредитного договора, договора займа с условием целевого займа). Залогодержатель также представляет иные

документы, необходимые для отражения предусмотренных в пункте 18 Правил

ведения ЕГРП сведений о нем в Едином государственном реестре прав.

Запись о представленных заявлении и документах, подтверждающих возникновение ипотеки на основании закона, документах, представленных залогодержателем, вносится в книгу учета входящих документов под одним номером.

28. При государственной регистрации ипотеки в силу закона в подраздел III-4 Единого государственного реестра прав записи не вносятся, а в подраздел III-2 Единого государственного реестра прав вносятся следующие записи:

в графе "Номер регистрации" указывается номер государственной регистрации права залогодателя (покупателя, плательщика ренты и т.д.), а в случаях, предусмотренных в пункте 27 Инструкции, - номер государственной регистрации, сформированный на основании и в связи с принятием указанных в нем документов;

в графе "Срок" указывается срок, на который устанавливается ипотека, (например, при возникновении ипотеки на основании договора купли-продажи

с условием о рассрочке платежа указывается срок оплаты приобретенного

объекта недвижимости, установленный договором купли-продажи, при

возникновении ипотеки на основании договора ренты указывается, является

ли рента постоянной или пожизненной, и т.д.);

в графе "Залогодатель" указываются данные покупателя, плательщика ренты и т.д., а в графе "Залогодержатель" - данные продавца, получателя ренты, кредитной организации и т.д.;

в графе "Документы-основания" указываются реквизиты договора (купли-продажи, ренты и т.д.), на основании которого возник залог в силу закона. В случаях, когда документом, на основании которого зарегистрирована ипотека, является зарегистрированная сделка, в этой же графе также указываются дата и номер ее регистрации. В случаях, когда документом, на основании которого зарегистрирована ипотека, является сделка, совершенная в нотариальной форме, то в названной графе также указываются сведения о ее нотариальном удостоверении (фамилия и инициалы

нотариуса, реестровый номер);

в графе "Особые отметки регистратора" указываются номера подраздела и листа Единого государственного реестра прав, на которых произведена запись о праве собственности залогодателя.

Учитывая положения пункта 2 статьи 20, пункта 1 статьи 64.2 Закона об ипотеке, датой государственной регистрации ипотеки в силу закона является либо дата регистрации права, ограниченного (обремененного) ипотекой, либо дата внесения в книгу учета входящих документов записи о документах (пункт 27 Инструкции).

В графе "Ограничения (обременения) права" свидетельства о государственной регистрации права, выдаваемого правообладателю (залогодателю), указывается "Ипотека в силу закона".

29. Если один и тот же объект недвижимого имущества находится по различным основаниями в залоге в силу закона у нескольких залогодержателей, каждая запись о государственной регистрации ипотеки вносится в отдельный лист подраздела III-2 соответствующего раздела Единого государственного реестра прав.

30. В целях удостоверения государственной регистрации ипотеки в силу закона на документе-основании возникновения права собственности залогодателя на имущество, обремененного ипотекой в силу закона, проставляется штамп регистрационной надписи на документах, который заполняется в порядке, установленном пунктом 20 Инструкции. В штампе регистрационной надписи на документах после слов "Произведена государственная регистрация" указываются слова "ипотека в силу закона".

31. В случаях, когда после государственной регистрации ипотеки в силу закона залогодатель и залогодержатель заключили договор об ипотеке, после государственной регистрации договора об ипотеке в совершенную ранее регистрационную запись об ипотеке в силу закона вносятся соответствующие изменения (пункт 2 статьи 23 Закона об ипотеке).

При заполнении листа записи об изменениях (приложение N 9 к Правилам ведения ЕГРП):

в графу "Содержание изменений" вносятся слова "Заключен договор об ипотеке";

в графе "Документы-основания" указываются реквизиты договора об

ипотеке, дата и номер, под которыми зарегистрирована ипотека.

Если договор об ипотеке содержит положения, на основании которых требуется внесение изменения в регистрационную запись, такие изменения также отражаются в графе "Содержание изменений" указанного листа записи об изменениях.

#### V. Порядок государственной регистрации при уступке прав по договору об ипотеке

32. Залогодержатель вправе передать свои права по договору об ипотеке другому лицу, если договором не предусмотрено иное (пункт 1 статьи 47 Закона об ипотеке). Уступка прав по договору об ипотеке, права по которым удостоверены закладной, не допускается (пункт 5 статьи 47 Закона об ипотеке).

Лицо, которому переданы права по договору об ипотеке, становится на место прежнего залогодержателя по этому договору (пункт 2 статьи 47 Закона об ипотеке).

33. В целях государственной регистрации уступки прав по договору об ипотеке в регистрирующий орган представляются:

совместное заявление залогодержателя по договору об ипотеке и лица, которому уступаются права;

договор об уступке прав по договору об ипотеке;

документ об уплате государственной пошлины (статья 24 Закона об ипотеке, статья 11 Закона);

иные документы, необходимые в соответствии с Законом для государственной регистрации.

34. В целях государственной регистрации уступки прав по договору об ипотеке осуществляются следующие действия:

в подраздел III-4 Единого государственного реестра прав вносится запись о сделке об уступке прав по договору об ипотеке объекта недвижимого имущества;

в новый лист подраздела III-2 Единого государственного реестра прав под тем же номером регистрации вносится запись об ипотеке объекта недвижимого имущества за лицом, которому были переданы права по договору об ипотеке;

на лицевой стороне предыдущего листа подраздела III-2 Единого государственного реестра прав проставляется штамп погашения регистрационной записи (пункт 62 Правил ведения ЕГРП) с указанием номера

подраздела и листа, на котором произведена запись об ипотеке объекта недвижимого имущества в пользу нового залогодержателя (пункт 63 Правил ведения ЕГРП);

государственная регистрация уступки прав по договору об ипотеке удостоверяется штампом регистрационной надписи на документах на всех

подлинных экземплярах сделки об уступке прав, заполняемым в порядке,

установленном пунктом 20 Инструкции. При этом в штампе регистрационной

надписи на документах после слов "Произведена государственная регистрация" указываются слова "уступка прав (ипотека)".

Во все графы нового листа подраздела III-2 Единого государственного реестра прав, за исключением графы "Залогодержатель", вносятся записи,

аналогичные записям листа подраздела III-2 Единого государственного реестра прав, содержащего записи об ипотеке данного объекта недвижимого

имущества, в графе "Залогодержатель" которого был указан первоначальный

залогодержатель (то есть лицо, уступившее свои права по договору об ипотеке). В графу "Залогодержатель" нового листа подраздела III-2

Единого

государственного реестра прав вносятся данные нового залогодержателя в

соответствии с пунктом 18 Правил ведения ЕГРП; в графе "Документы-основания" данного листа дополнительно указываются основания

внесения этих записей - реквизиты сделки об уступке прав по договору об ипотеке, номер и дата ее регистрации.

Датой государственной регистрации уступки прав по договору об ипотеке является дата внесения данной записи в Единый государственный реестр прав.

VI. Порядок государственной регистрации при уступке права требования по

обязательству, обеспеченному ипотекой

35. Залогодержатель вправе, если договором не предусмотрено иное, передать свои права другому лицу по обеспеченному ипотекой обязательству

(основному обязательству); такое лицо становится на место прежнего залогодержателя по договору об ипотеке (пункт 1 статьи 47 Закона об ипотеке).

Уступка прав по обязательству, обеспеченному ипотекой, права по которому удостоверены закладной, не допускается (пункт 5 статьи 47 Закона об ипотеке).

36. В целях государственной регистрации смены залогодержателя вследствие передачи права (требования) по обеспеченному ипотекой обязательству другому лицу в регистрирующий орган представляются:

заявления залогодержателя по договору об ипотеке и лица, которому передано право (требование) по соответствующей сделке;

договор об уступке требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, совершенный в той же форме, в которой заключено обеспеченное

ипотекой обязательство (пункт 3 статьи 47 Закона об ипотеке);

документ об уплате государственной пошлины (статья 24 Закона об ипотеке, статья 11 Закона).

Лицо, которому передано право (требование) по обязательству, обеспеченному ипотекой, в соответствии с Законом также представляет и

иные необходимые документы (учредительные документы и т.д.).

37. В целях государственной регистрации смены залогодержателя при уступке прав по обеспеченному ипотекой обязательству в новый лист подраздела III-2 Единого государственного реестра прав ("Запись об ипотеке") вносится запись об обременении права на объект недвижимого

имущества в пользу лица, которому были переданы права по обеспеченному ипотекой обязательству.

При этом во все графы листа подраздела III-2 Единого государственного реестра прав, за исключением графы "Залогодержатель",

вносятся записи, аналогичные записям листа подраздела III-2 Единого государственного реестра прав, содержащего записи об ипотеке данного объекта недвижимого имущества, в графе "Залогодержатель" которого было

указано лицо (залогодержатель), уступившее свои права на основании сделки

об уступке права по обязательству, обеспеченному ипотекой. В графе "Залогодержатель" нового листа подраздела III-2 Единого государственного

реестра прав указываются данные нового залогодержателя в соответствии с пунктом 18 Правил ведения ЕГРП. В графе "Документы-основания" данного листа дополнительно указываются реквизиты сделки об уступке прав по обязательству, обеспеченному ипотекой.

Датой государственной регистрации смены залогодержателя при уступке прав по обеспеченному ипотекой обязательству является дата внесения данной записи в Единый государственный реестр прав.

Кроме действий, указанных в настоящем пункте, регистрирующий орган также погашает запись предыдущего листа подраздела III-2 Единого государственного реестра прав посредством проставления на его лицевой стороне штампа погашения регистрационной записи с указанием в ней номера подраздела и листа, на котором произведена запись об ипотеке объекта недвижимого имущества в пользу нового залогодержателя (пункты 62 и 63 Правил ведения ЕГРП).

В подтверждение внесения в Единый государственный реестр прав записи о смене залогодержателя лицу, которому переданы права по обязательству, обеспеченному ипотекой (новому залогодержателю), на основании его заявления может быть выдана выписка из Единого государственного реестра прав в порядке, установленном статьями 7 и 8 Закона.

Выписка из Единого государственного реестра прав заполняется в порядке, установленном разделом III Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах, утвержденной приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 18 сентября 2003 г.

№ 226 "Об утверждении Инструкции о порядке заполнения и выдачи

свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах"\*(10) (в редакции приказа Министерства юстиции Российской Федерации от 24 декабря 2004 г. N 199 "О внесении изменений и дополнений в нормативные правовые акты Министерства юстиции Российской Федерации по вопросам практики ведения государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"\*(11)).

При этом в данной выписке при отражении сведений о зарегистрированных ограничениях (обременениях) права после указания ипотеки вносятся полные данные о новом залогодержателе (лице, которому переданы права по обязательству, обеспеченному ипотекой) (пункт 18 Правил ведения ЕГРП).

## VII. Порядок государственной регистрации последующей ипотеки

38. Согласно пункту 1 статьи 43 Закона об ипотеке 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).

Государственная регистрация последующей ипотеки осуществляется с соблюдением правил главы IV Закона об ипотеке (статья 45 Закона об ипотеке) в порядке, предусмотренном Инструкцией.

На подлинных экземплярах последующего договора об ипотеке после проведения государственной регистрации последующей ипотеки делается отметка обо всех регистрационных записях о предшествующих ипотеках этого имущества (статья 45 Закона об ипотеке). В этих целях на последующем

договоре об ипотеке проставляется штамп (штампы) регистрационной надписи на документах (приложение N 15 к Правилам ведения ЕГРП) о государственной регистрации предыдущей ипотеки (предыдущих ипотек). Указанный штамп должен содержать те же сведения, которые были внесены при государственной регистрации предшествующей ипотеки (пункт 20 Инструкции). При этом в данном штампе (штампах) после слов "Произведена государственная регистрация" вместо слова "ипотека" указываются слова "предшествующая ипотека".

39. После проведения государственной регистрации последующей ипотеки в графе "Особые отметки регистратора" всех подразделов III-2 и III-4 Единого государственного реестра прав, в которых содержатся записи о предшествующих ипотеках того же объекта недвижимого имущества, указываются слова "последующая ипотека", после чего - номера листов подразделов III-2 и III-4 Единого государственного реестра прав, в которых содержатся записи о последующей ипотеке данного объекта (статья 45 Закона об ипотеке).

40. В случае, когда сторонами предшествующего и последующего договоров об ипотеке являются не одни и те же лица, при проведении государственной регистрации последующей ипотеки необходимо учитывать в том числе следующее:

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 (пункт 2 статьи 43 Закона 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 (пункт 2 статьи 43 Закона об ипотеке).

41. Независимо от того, кто является сторонами предыдущего и последующего договоров об ипотеке, заключение последующего договора об ипотеке, предусматривающего составление и выдачу закладной, не допускается (пункт 5 статьи 43 Закона об ипотеке).

#### VIII. Погашение регистрационной записи об ипотеке

42. В соответствии со статьей 25 Закона об ипотеке регистрационная запись об ипотеке погашается на основании:  
совместного заявления залогодержателя и залогодателя о прекращении залога;  
заявления законного владельца закладной;  
решения суда, арбитражного суда или третейского суда о прекращении ипотеки.

При погашении регистрационной записи об ипотеке необходимо учитывать следующие положения Закона об ипотеке:

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 (статья 42);

ипотека прекращается в случае прекращения права собственности залогодателя на имущество, являющееся предметом ипотеки, по основаниям и в порядке, которые установлены федеральным законом, вследствие изъятия (выкупа) имущества для государственных или муниципальных нужд, его реквизиции или национализации (статья 41).

43. Запись о погашении регистрационной записи об ипотеке вносится в подраздел III-2 в порядке, установленном разделом VI Правил ведения ЕГРП.

44. В случаях, если в свидетельство о государственной регистрации права, выданное правообладателю (залогодателю), была внесена запись о зарегистрированной ипотеке, после прекращения ипотеки правообладателю по его заявлению (с приложением документа об уплате государственной пошлины)

может быть выдано новое свидетельство о государственной регистрации права, не содержащее записи о наличии зарегистрированной ипотеки.

#### IX. Порядок выдачи закладной (новой закладной, дубликата закладной), аннулирования закладной, государственной регистрации соглашения об изменении содержания закладной

45. В соответствии с пунктом 1 статьи 13 Закона об ипотеке права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной, поскольку иное не установлено Законом об ипотеке.

Согласно пункту 2 статьи 13 Закона об ипотеке закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей следующие права ее законного владельца:

право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства;

право залога на имущество, обремененное ипотекой.

46. Если права залогодержателя удостоверяются закладной, на это должно быть указано в договоре об ипотеке, за исключением случаев выдачи

закладной при ипотеке в силу закона (пункт 6 статьи 9 Закона об ипотеке).

47. Документ, названный "закладная", в котором тем не менее отсутствуют какие-либо данные, указанные в подпунктах 1 - 14 пункта 1 статьи 14 Закона об ипотеке, не является закладной и не подлежит выдаче первоначальному залогодержателю (пункт 1 статьи 14 Закона об ипотеке).

В соответствии с пунктом 4 статьи 13 Закона об ипотеке составление и выдача закладной не допускаются, если:

предметом ипотеки являются: предприятие как имущественный комплекс,

леса, право аренды данного имущества;

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.

Не распространяется на случаи, когда владельцем закладной является первоначальный залогодержатель, правило, согласно которому при несоответствии закладной договору об ипотеке или договору, обязательство

из которого обеспечено ипотекой, верным считается содержание закладной, если ее приобретатель в момент совершения сделки не знал и не должен был знать о таком несоответствии (пункт 4 статьи 14 Закона об ипотеке).

48. Закладная составляется залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству (пункт 5 статьи 13 Закона об ипотеке).

Закладная выдается первоначальному залогодержателю после государственной регистрации ипотеки (пункт 5 статьи 13 Закона об ипотеке).

49. К моменту представления на государственную регистрацию договора об ипотеке и закладной последняя должна удовлетворять требованиям пункта 1 статьи 14 Закона об ипотеке, за исключением требования в отношении даты выдачи закладной и сведений о государственной регистрации ипотеки (пункт 3 статьи 20 Закона об ипотеке).

В соответствии с пунктом 3 статьи 22 Закона об ипотеке регистрирующий орган обязан обеспечить к моменту выдачи закладной наличие

в ней сведений, предусмотренных пунктом 2 статьи 22, а также подпунктами

10 и 13 пункта 1 статьи 14 Закона об ипотеке, то есть данных о:

наименовании регистрирующего органа;

дате и номере государственной регистрации ипотеки;

месте государственной регистрации ипотеки (согласно пункту 20 Инструкции);

сведениях, указанных в подпункте 10 пункта 1 статьи 14 Закона об ипотеке;

дате выдачи закладной первоначальному залогодержателю (которая соответствует дате внесения данных в закладную и заверения их государственным регистратором).

Названные данные заверяются подписью государственного регистратора и скрепляются печатью регистрирующего органа (пункт 2 статьи 22 Закона об ипотеке).

50. Все листы закладной составляют единое целое, они должны быть

пронумерованы и скреплены печатью органа, осуществляющего государственную регистрацию прав (пункт 3 статьи 14 Закона об ипотеке).

В указанных целях производятся следующие действия:

нумеруются листы закладной порядковыми номерами, начиная с единицы, на лицевой стороне листа в верхнем правом углу:

пронумерованные листы закладной скрепляются (прошиваются);

на обратную сторону последнего листа закладной, а если на ней содержатся записи и отсутствует свободное место - на обратную сторону

дополнительно прилагаемого регистрирующим органом чистого листа, не

являющегося листом закладной и, соответственно, не

пронумерованного,

вносится надпись о количестве пронумерованных и скрепленных (прошитых)

листов закладной, фамилии и инициалах государственного регистратора, дате

внесения данной надписи;

совершенная на оборотной стороне указанного листа надпись заверяется

подписью государственного регистратора и печатью регистрирующего органа.

Согласно пункту 3 статьи 14 Закона об ипотеке при недостаточности на самой закладной места для отметок о новых владельцах и частичном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства либо записи иных необходимых сведений к закладной прикрепляется добавочный лист, надписи и отметки на котором делаются таким образом, чтобы они начинались на закладной и заканчивались на этом листе.

В целях скрепления добавочного листа (добавочных листов) с закладной

регистрирующий орган на основании заявления залогодержателя или законного

владельца закладной производит действия, предусмотренные настоящим

пунктом.

Заявление залогодержателя или законного владельца закладной о скреплении добавочных листов с закладной вносится в книгу учета входящих

документов. В указанном случае в книге учета входящих документов:

в графу "Поступившие документы" вносятся слова "заявление о

скреплении добавочного листа (или добавочных листов) с закладной";

в графу "Регистрируемое право, ограничение (обременение)" вносятся слова "скрепление добавочного листа (или добавочных листов) с закладной";

в графу "Принятое решение" вносятся слова "скреплен добавочный лист

(или скреплены добавочные листы) с закладной", дата передачи закладной с

добавочным листом (добавочными листами) заявителю;

в графе "Примечания" делается ссылка на номер книги учета выданных

свидетельств о государственной регистрации прав и порядковый номер записи

в этой книге о выдаче закладной первоначальному залогодержателю.

В остальные графы книги учета входящих документов записи вносятся в

установленном порядке.

Если сведения, содержащиеся в прикрепляемом к закладной добавочном

листе, влекут необходимость внесения записей в подраздел III-2 Единого государственного реестра прав, ходатайство о скреплении добавочного листа

с закладной может содержаться в заявлении об осуществлении соответствующего регистрационного действия. В этом случае такое ходатайство также отражается в графе "Регистрируемое право, ограничение

(обременение)" книги учета входящих документов.

51. При аннулировании закладной в случаях, предусмотренных пунктом 7

статьи 13 Закона об ипотеке, регистрирующим органом одновременно выдается

новая закладная, которая представляется в регистрирующий орган одновременно с заявлением о внесении изменений в Единый государственный

реестр прав. Новая закладная вручается залогодержателю в обмен на находящуюся в его законном владении закладную (пункт 7 статьи 13 Закона

об ипотеке).

При аннулировании закладной по требованию законного владельца закладной, не являющегося первоначальным залогодержателем, при несоответствии закладной договору об ипотеке или договору, обязательство

из которого обеспечено ипотекой (пункт 4 статьи 14 Закона об ипотеке),

регистрирующим органом одновременно выдается новая закладная.

Новая закладная помимо сведений, которые в соответствии с Законом об ипотеке вносятся в закладную регистрирующим органом (пункт 49 Инструкции), должна также содержать дату выдачи новой закладной, наименование регистрирующего органа, выдавшего новую закладную, фамилию, инициалы государственного регистратора, его подпись с приложением печати регистрирующего органа.

Листы новой закладной нумеруются, скрепляются (сшиваются) в порядке, установленном пунктом 50 Инструкции.

На лицевой стороне первого листа аннулированной закладной проставляется штамп погашения регистрационной записи (приложение N 12 к Правилам ведения ЕГРП) (пункт 7 статьи 17 Закона об ипотеке), в котором указываются только дата, соответствующая дате погашения аннулированной закладной, фамилия, инициалы, подпись государственного регистратора.

Аннулированная закладная хранится в регистрирующем органе (помещается в дело правоустанавливающих документов) до момента погашения регистрационной записи об ипотеке (пункт 7 статьи 13 Закона об ипотеке).

После погашения регистрационной записи об ипотеке аннулированная закладная может быть передана ранее обязанному по ней лицу по его требованию (заявлению) (статья 25 Закона об ипотеке). В этом случае на аннулированной закладной проставляется дополнительный штамп погашения регистрационной записи (приложение N 12 к Правилам ведения ЕГРП), заполняемый в порядке, установленном Правилами ведения ЕГРП.

52. При аннулировании закладной в связи с прекращением ипотеки (статья 25 Закона об ипотеке) на лицевой стороне первого листа аннулированной закладной проставляется штамп погашения регистрационной записи (приложение N 12 к Правилам ведения ЕГРП), заполняемый в порядке, установленном Правилами ведения ЕГРП.

Подлинный экземпляр аннулированной закладной помещается в дело

правоустанавливающих документов. Аннулированная закладная может быть передана ранее обязанному по ней лицу по его требованию (заявлению) (статья 25 Закона об ипотеке).

53. В случае утраты закладной восстановление прав по утраченной закладной осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 18 Закона об ипотеке.

Залогодатель, а если он является третьим лицом, также и должник по обеспеченному ипотекой обязательству обязаны в минимально возможные сроки составить дубликат закладной с отметкой на нем "дубликат" и передать его в регистрирующий орган (пункт 2 статьи 18 Закона об ипотеке).

Дубликат закладной должен полностью соответствовать утраченной закладной (пункт 4 статьи 18 Закона об ипотеке). Дубликат закладной также должен содержать дату его выдачи, наименование регистрирующего органа, выдавшего дубликат закладной, фамилию, инициалы государственного регистратора, его подпись с приложением печати регистрирующего органа.

Листы дубликата закладной нумеруются, скрепляются (сшиваются) в порядке, установленном пунктом 50 Инструкции.

Дубликат закладной выдается регистрирующим органом путем вручения лицу, утратившему закладную (пункт 3 статьи 18 Закона об ипотеке).

При выдаче дубликата закладной следует принимать во внимание положения пункта 1 статьи 18 Закона об ипотеке, согласно которому в случае, когда восстановление прав по утраченной закладной осуществляется

не на основании решения суда, то он может быть выдан лицу, утратившему закладную, если по данным Единого государственного реестра прав возможно установить законность восстанавливаемых прав по утраченной закладной.

54. Запись о выдаче закладной первоначальному залогодержателю (а также новой закладной, дубликата закладной, аннулированной закладной)

вносится в книгу учета выданных свидетельств о государственной регистрации прав. В книгу учета выданных свидетельств о государственной

регистрации прав также вносятся записи о передаче закладной со скрепленными с ней дополнительными листами первоначальному залогодержателю или законному владельцу закладной.

При этом в графы данной книги вносятся следующие записи:

в графе "N п/п" указывается порядковый номер записи в книге;

в графе "Номер регистрации" указывается номер государственной регистрации ипотеки;

в графе "Реквизиты документа" указываются соответственно:

слово "закладная" и внесенная в закладную дата ее выдачи первоначальному залогодержателю;

слова "новая закладная" и внесенная в нее дата выдачи новой закладной;

слова "дубликат закладной" и внесенная в нее дата выдачи дубликата закладной;

слова "аннулированная закладная";

слова "закладная со скрепленными дополнительными листами";

в графе "Дата выдачи" указывается дата фактической выдачи (получения) закладной (новой закладной, дубликата закладной, аннулированной закладной, закладной со скрепленными с ней дополнительными листами) первоначальному залогодержателю (законному владельцу закладной

или залогодателю, если выдается аннулированная закладная);

в графу "Фамилия и подпись получившего" вносятся фамилия и инициалы

лица, которому выдана закладная (новая закладная, дубликат закладной, аннулированная закладная, закладная со скрепленными с ней дополнительными листами), и его подпись;

в графе "Примечания" указываются:

номер книги учета входящих документов и порядковый номер записи в

этой книге, под которым были зарегистрированы представленные на государственную регистрацию ипотеки документы (при выдаче новой

закладной, дубликата закладной, аннулированной закладной), или номер

книги учета входящих документов и порядковый номер записи в этой книге,

под которым было зарегистрировано заявление о скреплении дополнительных

листов с закладной (при передаче закладной со скрепленными с ней дополнительными листами);

номер книги учета выданных свидетельств о государственной регистрации прав и порядковый номер записи в этой книге о выдаче закладной первоначальному залогодержателю (при выдаче новой закладной или дубликата закладной).

55. Должник по обеспеченному ипотекой обязательству, залогодатель и законный владелец закладной по соглашению могут изменить ранее установленные условия закладной (пункт 6 статьи 13 Закона об ипотеке).

Государственная регистрация соглашения об изменении содержания закладной производится регистрирующим органом в течение одного дня с момента обращения заявителя; государственная регистрация такого соглашения осуществляется безвозмездно (пункт 7 статьи 13 Закона об ипотеке).

Государственная регистрация соглашения об изменении содержания закладной и внесение изменений в записи Единого государственного реестра прав осуществляются на основании заявления залогодателя (пункт 7 статьи 13 Закона об ипотеке) путем:

внесения записи в подраздел III-4 соответствующего раздела Единого государственного реестра прав (раздела, в котором был зарегистрирован договор об ипотеке) о государственной регистрации соглашения;

внесения соответствующих изменений в запись подраздела III-2 (подразделов III-2, если предмет ипотеки является не один объект недвижимого имущества, например земельный участок и расположенный на нем жилой дом) Единого государственного реестра прав в порядке, установленном

разделом VII Правил ведения ЕГРП, с указанием в графе "Документы-основания" листа записей об изменениях реквизитов соглашения

об изменении содержания закладной, даты и номера его государственной регистрации (если внесенные изменения затрагивают сведения, содержащиеся в данном подразделе);

внесения в графы "Особые отметки регистратора" подраздела III-2 (подразделов III-2, если предмет ипотеки является не один объект недвижимого имущества, например земельный участок и расположенный на нем жилой дом) Единого государственного реестра прав слов "соглашение об

изменении содержания закладной", даты и номера государственной регистрации этого соглашения.

Произведенная государственная регистрация соглашения об изменении содержания закладной удостоверяется путем проставления на соглашении штампа регистрационной надписи на документах (пункт 20 Инструкции), в котором после слов "Произведена государственная регистрация" указываются слова "соглашения об изменении содержания закладной".

Подлинник соглашения об изменении содержания закладной, являющегося ее неотъемлемой частью (абзац второй пункта 7 статьи 13 Закона об ипотеке), прилагается к закладной и скрепляется с ней в порядке, установленном пунктом 50 Инструкции.

#### Х. Порядок регистрации владельцев закладной

56. Любой законный владелец закладной вправе потребовать от регистрирующего органа, зарегистрировавшего ипотеку, зарегистрировать его в Едином государственном реестре прав в качестве залогодержателя с указанием его имени и места регистрации, а если владельцем закладной является юридическое лицо - его наименования и места нахождения (пункт 1 статьи 16 Закона об ипотеке).

Согласно пункту 3 статьи 16 Закона об ипотеке основаниями внесения регистрационной записи о законном владельце закладной являются:

совершенная в соответствии с Законом об ипотеке передача права по закладной и произведенная на закладной отметка, если совершившее такую

надпись лицо являлось законным владельцем закладной или залогодержателем

закладной, на имя которого была сделана передаточная надпись и который

продал закладную по истечении определенного в ней срока;

документы, подтверждающие переход прав по закладной к другим лицам в

результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования; решение суда о признании прав по закладной за заявителем.

Для проведения государственной регистрации законный владелец

закладной представляет соответствующее заявление, документы, указанные в пункте 3 статьи 16 Закона об ипотеке, предъявляет закладную, о чем делается запись в книге учета входящих документов. Законный владелец закладной также представляет документы, необходимые для заполнения графы "Залогодержатель" (учредительные документы юридического лица и т.п.).

Регистрационная запись о законном владельце закладной осуществляется в течение одного дня с момента обращения заявителя в регистрирующий орган (пункт 3 статьи 16 Закона об ипотеке).

57. Регистрация законного владельца закладной осуществляется посредством заполнения нового листа подраздела III-2 Единого государственного реестра прав, в который во все графы, за исключением графы "Залогодержатель", вносятся записи, аналогичные записям листа подраздела III-2, содержащего записи об ипотеке данного объекта недвижимости, в графе "Залогодержатель" которого был указан первоначальный залогодержатель или предыдущий законный владелец закладной. В графе "Залогодержатель" нового листа подраздела III-2 Единого государственного реестра прав указываются предусмотренные пунктом 18 Правил ведения ЕГРП данные лица, обратившегося с целью внесения регистрационной записи о нем в качестве законного владельца закладной. В графе "Документы-основания" данного листа дополнительно указываются реквизиты документа-основания внесения этих записей.

Запись подраздела III-2 (записи подразделов III-2, если предметом ипотеки являлся не один объект недвижимого имущества) Единого государственного реестра прав, содержащего запись об ипотеке объекта недвижимости, в графе "Залогодержатель" которого был указан первоначальный залогодержатель или предыдущий владелец закладной, погашается на лицевой стороне данного листа штампом погашения регистрационной записи (пункт 62 Правил ведения ЕГРП) с указанием в нем номера подраздела и листа, на котором произведена регистрационная запись о новом законном владельце закладной (пункт 63 Правил ведения ЕГРП).

58. Согласно пункту 2 статьи 16 Закона об ипотеке законному владельцу закладной в подтверждение осуществления в Едином государственном реестре прав соответствующей регистрационной записи на основании его заявления может быть выдана выписка из Единого государственного реестра прав в порядке, установленном статьями 7 и 8 Закона.

Выписка из Единого государственного реестра прав заполняется в порядке, установленном разделом III Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах, утвержденной приказом Министерства юстиции Российской Федерации от 18 сентября 2003 г.

№ 226 "Об утверждении Инструкции о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах".

При этом в данную выписку при отражении сведений о зарегистрированных ограничениях (обременениях) права после указания ипотеки вносятся слова "законный владелец закладной" и полные данные о новом залогодержателе (новом законном владельце закладной) (пункт 18 Правил ведения ЕГРП).

---

\*(1) Собрание законодательства Российской Федерации, 1997, № 30, ст. 3594; 2001, № 11, ст. 997; 2001, № 16, ст. 1533; 2002, № 15, ст. 1377; 2003, № 24, ст. 2244; 2004, № 27, ст. 2711; 2004, № 30, ст. 3081; 2004, № 35, ст. 3607; 2004, № 45, ст. 4377; 2005, № 1 (ч. 1), ст. 15, 2005, № 1 (ч. 1), ст. 22; 2005, № 1 (ч. 1), ст. 40; 2005, № 1 (ч. 1), ст. 43; 2005, № 50, ст. 5244; 2006, № 1, ст. 17; 2006, № 17 (ч. 1), ст. 1782.

\*(2) Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400; 2001, № 46, ст. 4308; 2002, № 7, ст. 629; 2002, № 52 (ч. 1),

ст. 5135; 2004, N 6, ст. 406; 2004, N 27, ст. 2711; 2004, N 45, ст. 4377; 2005, N 1 (ч. 1), ст. 40; 2005, N 1 (ч. 1), ст. 42.

\*(3) Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 8, ст. 963; 1999, N 52, ст. 6416; 2002, N 41, ст. 3983; 2003, N 37, ст. 3584; 2004, N 47, ст. 4652.

\*(4) Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 32, ст. 3301; 1996, N 5, ст. 410; 2001, N 49, ст. 4552.

\*(5) Зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации  
17.03.2005, регистрационный N 6404. Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, 2005, N 13.

\*(6) Зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации  
23.06.2005, регистрационный N 6749. Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти, 2005, N 27.

\*(7) Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, N 49, ст. 4562; 2004, N 27, ст. 2711.

\*(8) Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 1, ст. 16.

\*(9) Собрание законодательства Российской Федерации, 2004, N 42, ст. 4110; 2005, N 52 (ч. 3), N 5689.

\*(10) Зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации  
30.09.2003, регистрационный N 5122. Российская газета, 2003, N 201.

\*(11) Зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации  
30.12.2004, регистрационный N 6247. Российская газета, 2005, N 7.