

ОПУБЛИКОВАНО: РОССИЙСКАЯ ГАЗЕТА, 31.12.2004, N 292, СТР. 6;
СОБРАНИЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ,
03.01.2005, N 1 (ЧАСТЬ I), СТ. 42;
ПАРЛАМЕНТСКАЯ ГАЗЕТА, 13.01.2005, N 3-4,
СТР. 4

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

30.12.2004 N 216-ФЗ

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ
В ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН "ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ

НЕДВИЖИМОСТИ) "

Принят

Государственной Думой

22

декабря 2004 года

Одобрено

Советом Федерации

24

декабря 2004 года

Внести в Федеральный закон от 16 июля 1998 года
N 102-ФЗ;

"Об ипотеке (залоге недвижимости)" (Собрание
законодательства Российской Федерации, 1998, N 29, ст.

3400; 2001,

N 46, ст. 4308; 2002, N 7, ст. 629; N 52, ст. 5135;

2004, N 6, ст.

406; N 27, ст. 2711) следующие изменения:

имущество"

1) пункт 1 статьи 5 после слов "прав на недвижимое

дополнить словами "и сделок с ним";

содержания:

2) статью 6 дополнить пунктом 6 следующего

улучшения

"6. Ипотека распространяется на все неотделимые

договором или

предмета ипотеки, если иное не предусмотрено

настоящим Федеральным законом.";

слова "органа

3) в абзаце втором пункта 2 статьи 9

имущество" заменить

государственной регистрации прав на недвижимое

регистрацию прав

словами "органа, осуществляющего государственную

- орган,

на недвижимое имущество и сделок с ним (далее

осуществляющий государственную регистрацию прав)";

4) статью 10 изложить в следующей редакции:

об ипотеке "Статья 10. Государственная регистрация договора

письменной форме и 1. Договор об ипотеке заключается в
подлежит государственной регистрации.

указанные в Договор, в котором отсутствуют какие-либо данные,
нарушены правила статье 9 настоящего Федерального закона, или
не подлежат пункту 4 статьи 13 настоящего Федерального закона,
ипотеке. государственной регистрации в качестве договора об

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

вступает в силу 2. Договор об ипотеке считается заключенным и
с момента его государственной регистрации.

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

что права 4. Если в договоре об ипотеке указано,
настоящего залогодержателя в соответствии со статьей 13
вместе с таким Федеральное закона удостоверяются закладной,
регистрацию договором в орган, осуществляющий государственную
соответствующего прав, представляется закладная. Если заключение
закона, в случае договора влечет возникновение ипотеки в силу
договор и составления закладной предъявляются соответствующий
регистрацию прав, закладная. Орган, осуществляющий государственную
государственной делает на закладной отметку о времени и месте
закладной в регистрации, нумерует и скрепляет печатью листы
настоящего соответствии с абзацем вторым пункта 3 статьи 14
Федерального закона.";

осуществляющим 5) в статье 13:

"органом, а) в абзаце втором пункта 5 слова "органом,
государственную регистрацию ипотеки" заменить словами
осуществляющим государственную регистрацию прав";

б) пункты 6 и 7 изложить в следующей редакции:
"6. Должник по обеспеченному ипотекой
обязательству,
залогодатель и законный владелец закладной по
соглашению могут
изменить ранее установленные условия закладной.
7. При заключении соглашения, указанного в пункте
6 настоящей
статьи и пункте 3 статьи 36 настоящего Федерального
закона, и
переводе долга по обеспеченному ипотекой
обязательству в этих
соглашениях предусматривается:
либо внесение изменений в содержание
закладной путем
приложения к ней оригинала данного соглашения и
указания в тексте
самой закладной на соглашение как на документ,
являющийся
неотъемлемой частью закладной, в соответствии с
правилами части
второй статьи 15 настоящего Федерального закона;
либо аннулирование закладной и одновременно с
этим выдача
новой закладной, составленной с учетом соответствующих
изменений.
Государственная регистрация соглашения об
изменении
содержания закладной должна быть осуществлена в течение
одного дня
с момента обращения заявителя в орган,
осуществляющий
государственную регистрацию прав. Государственная
регистрация
такого соглашения осуществляется безвозмездно.
В случае аннулирования закладной и одновременно с
этим выдачи
новой закладной вместе с заявлением о внесении
изменений в записи
Единого государственного реестра прав на недвижимое
имущество и
сделок с ним залогодатель передает в орган,
осуществляющий
государственную регистрацию прав, новую
закладную, которая
вручается залогодержателю в обмен на находящуюся в
его законном
владении закладную.
Аннулированная закладная хранится в архиве
органа,
осуществляющего государственную регистрацию прав,
до момента
погашения регистрационной записи об ипотеке.";
б) в статье 14:
а) в пункте 1:
в абзаце первом слова "органом,
осуществляющим
государственную регистрацию ипотеки" заменить словами
"органом,
осуществляющим государственную регистрацию прав";

в подпунктах 2, 3 и 5 слово "жительства"
заменить словом "регистрации";
подпункт 13 изложить в следующей редакции:
"13) сведения о государственной регистрации
ипотеки, предусмотренные пунктом 2 статьи 22 настоящего
Федерального закона";
в подпункте 14 слова "органом, осуществляющим
государственную регистрацию ипотеки" заменить словами "органом,
осуществляющим государственную регистрацию прав";
нотариуса" б) в абзаце втором пункта 3 слова "печатью
государственную заменить словами "печатью органа, осуществляющего
регистрацию прав";
государственную 7) в статье 16:
осуществляющего а) в пункте 1 слова "органа, осуществившего
заменить словом регистрацию ипотеки" заменить словами "органа,
словами "и государственную регистрацию прав", слово "едином"
"регистрации"; "Едином", после слов "недвижимое имущество" дополнить
"Едином", после сделок с ним", слово "жительства" заменить словом
с ним"; б) в пункте 2 слово "едином" заменить словом
осуществивший в) в абзаце первом пункта 3 слова "орган,
словами "орган, государственную регистрацию ипотеки" заменить
осуществивший осуществляющий государственную регистрацию прав";
соответствующем падеже 8) в пункте 7 статьи 17 слова "орган,
государственную заменить словами "орган, осуществляющий
регистрацию прав" в соответствующем падеже;
заменить словом 9) в статье 18:
словами "и а) в абзаце втором пункта 1 слово "едином"
"Едином", после слов "недвижимое имущество" дополнить
государственную сделок с ним";
осуществляющий б) в пункте 2 слова "орган, осуществивший
государственную регистрацию ипотеки" заменить словами "орган,
государственную регистрацию прав";
осуществляющим в) в пункте 3 слова "органом, осуществившим
регистрацию ипотеки" заменить словами "органом,

государственную регистрацию прав";
10) в пункте 1 статьи 19 слово "едином"
заменить словом
"Едином", после слов "реестре прав на недвижимое
имущество"
дополнить словами "и сделок с ним";
11) в статье 20:
а) в пункте 1:
абзац первый изложить в следующей редакции:
"1. Государственная регистрация ипотеки,
возникающей в силу
совместного
Государственная
нотариально
основании
удостоверенный"
исключить;
б) в пункте 3 слова "орган, осуществляющий
государственную
осуществляющий
регистрацию ипотеки" заменить словами "орган,
государственную регистрацию прав";
в) дополнить пунктом 4.1 следующего содержания:
"4.1. Заявление о государственной
регистрации залога
составляющие
на которое
представляется
имущества,
ипотечное покрытие,
законом от 11
ипотечных ценных
N 122-ФЗ;
недвижимое
предусмотренная
N 152-ФЗ;
(подлинник или
покрытием.";

договора об ипотеке, осуществляется на основании
заявления залогодателя и залогодержателя.
регистрация ипотеки, возникающей в силу
удостоверенного договора об ипотеке, осуществляется на
заявления залогодателя или залогодержателя.";
в абзаце третьем слова "нотариально
исключить;
б) в пункте 3 слова "орган, осуществляющий
регистрацию ипотеки" заменить словами "орган,
государственную регистрацию прав";
в) дополнить пунктом 4.1 следующего содержания:
"4.1. Заявление о государственной
недвижимого имущества, обеспечивающего требования,
ипотечное покрытие, доля в праве общей собственности
удостоверяется ипотечным сертификатом участия,
управляющим ипотечным покрытием.
На государственную регистрацию залога недвижимого
обеспечивающего требования, составляющие такое
помимо иных необходимых в соответствии с Федеральным
ноября 2003 года N 152-ФЗ; НГР:Р0304591 "Об
бумагах" и Федеральным законом от 21 июля 1997 года
НГР:Р9703401 "О государственной регистрации прав на
имущество и сделок с ним" документов представляются:
лицензия на управление ипотечным покрытием,
статьей 17 Федерального закона от 11 ноября 2003 года
НГР:Р0304591 "Об ипотечных ценных бумагах"
нотариально удостоверенная копия);
правила доверительного управления ипотечным

г) в пункте 5 слова "орган, осуществляющий государственную регистрацию ипотеки" заменить словами "орган, осуществляющий государственную регистрацию прав";

д) в пункте 6 слово "едином" заменить словом "Едином", после слов "недвижимое имущество" дополнить словами "и сделок с ним";

12) в статье 21:

а) в абзаце втором пункта 2 слова "орган, осуществляющий государственную регистрацию ипотеки" заменить словами "орган, осуществляющий государственную регистрацию прав";

б) в абзаце первом пункта 3 слова "орган, осуществляющий государственную регистрацию" заменить словами "орган, осуществляющий государственную регистрацию прав";

13) в статье 22:

а) в абзаце первом пункта 1 слово "едином" заменить словом "Едином", после слов "недвижимое имущество" дополнить словами "и сделок с ним";

б) дополнить пунктом 1\1 следующего содержания:

"1\1. При государственной регистрации залога имущества, обеспечивающего требования, составляющие ипотечное покрытие, доля в праве общей собственности удостоверяется ипотечным сертификатом участия, государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним указывается, что залогодержателями указанного 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 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 государственной регистрацией залога недвижимого имущества,

обеспечивающего данное требование, осуществляется по требованию управляющего ипотечным покрытием.";

в) в пункте 2 слова "органа, зарегистрировавшего ипотеку" заменить словами "органа, осуществляющего государственную регистрацию прав", слова "органа, осуществившего государственную регистрацию ипотеки" заменить словами "органа, осуществляющего государственную регистрацию прав";

г) в пункте 3 слова "орган, осуществивший государственную регистрацию ипотеки" заменить словами "орган, осуществляющий государственную регистрацию прав";

д) в пункте 4 слова "Орган, осуществивший государственную регистрацию ипотеки" заменить словами "Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав", слова "орган, осуществивший государственную регистрацию ипотеки" заменить словами "орган, осуществляющий государственную регистрацию прав";

14) в пункте 2 статьи 23:

а) второе предложение абзаца первого исключить;

б) в абзаце втором слова "абзацем третьим пункта 6" заменить словами "пунктом 6";

15) в статье 26:

в части первой слова "органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество" заменить словами "органе, осуществляющем государственную регистрацию прав";

в части второй слова "органа, осуществившего государственную регистрацию ипотеки" заменить словами "органа, осуществляющего государственную регистрацию прав";

16) в статье 27 слова "органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество" заменить словами "органа, осуществляющего государственную регистрацию прав";

17) абзац первый статьи 28 после слова "Орган" дополнить словами ", осуществляющий государственную регистрацию прав", после слов "Российской Федерации" дополнить словами "и Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ; государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";

18) в статье 31:
а) наименование изложить в следующей редакции:
"Статья 31. Страхование заложенного имущества и ответственности заемщика за невозврат кредита";

б) дополнить пунктом 4 следующего содержания:
"4. Заемщик, являющийся залогодателем по договору об ипотеке жилого дома или квартиры, вправе застраховать риск своей ответственности перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату кредита. Договор страхования ответственности заемщика должен быть заключен в пользу кредитора-залогодержателя (выгодоприобретателя). При переходе прав кредитора в обязательстве, обеспеченном залогом недвижимого имущества, права выгодоприобретателя по договору страхования переходят к новому кредитору в полном объеме. Страхование ответственности залогоженного имущества. Страховая премия уплачивается одновременно в срок, установленный договором страхования. При отказе страхователя от договора страхования уплаченная страховщику страховая премия не подлежит возврату. Страховым случаем по договору страхования ответственности заемщика является факт предъявления к нему кредитором требования о погашении кредита при недостаточности у кредитора денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества и распределенных в порядке, установленном законодательством об ипотеке.";

19) в абзаце втором пункта 1 статьи 38 слова "если оно не осуществлена его государственная регистрация";

"единого" заменить словом "Единого", после слов "недвижимое имущество" дополнить словами "и сделок с ним";

слово "единый" заменить словом "Единый", дополнить словами "и сделок с ним";

22) в статье 64:

иное, при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя.

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

предусматривающего, что При наличии в договоре условия, находящиеся или строящиеся на земельном участке и принадлежащие залогодателю здание или сооружение не заложены тому же залогодержателю, залогодатель при обращении взыскания на земельный участок сохраняет право на такие здание или сооружение и приобретает право ограниченного пользования (сервитут) той частью земельного участка, которая необходима для использования таких здания или сооружения в соответствии с их назначением. Условия пользования указанной частью земельного участка определяются соглашением между залогодателем и залогодержателем, а в случае спора - судом.";

заменить словом б) в абзаце втором пункта 2 слово "второй" "третьей";

содержания: в) пункт 3 признать утратившим силу;

23) дополнить статьями 64\1 и 64\2 следующего содержания:

приобретенного с "Статья 64\1. Ипотека земельного участка, использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа

законом или 1. Если иное не предусмотрено федеральным 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

собственности залого с момента государственной регистрации права заемщика на этот земельный участок.

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

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

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

котором находятся здания или сооружения, приобретенные или построенные с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа

законом или 1. Если иное не предусмотрено федеральным использованием договором, земельный участок, на котором с кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на строительство здания или сооружения, построено или строится здание или сооружение, либо право аренды такого земельного участка считается находящимся в залог е с момента государственной регистрации права собственности заемщика на построенные или строящиеся здание или сооружение либо с момента получения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, уведомления залогодателя и залогодержателя о заключении кредитного договора (договора займа с условием о целевом использовании) с приложением указанного договора.

пункте 1 2. Залогодержателем по залог у, указанному в

организация
или целевой
содержания:
на него не
редакции:
законом или
построенные
средств банка
целевого займа,
приобретение или
находящимися в
собственности
согласие на
в котором
члены семьи
оставшиеся без
члены семьи
попечительства), если
законом интересы
согласия на
в котором
об отказе в
письменной
заявления с
оспорено в
редакции:

настоящей статьи, является банк или иная кредитная
либо другое юридическое лицо, предоставившие кредит
заем на строительство здания или сооружения.";
24) статью 76 дополнить предложением следующего
"По завершении строительства жилого дома ипотека
прекращается.";
25) в статье 77:
а) абзац первый пункта 1 изложить в следующей
"1. Если иное не предусмотрено федеральным
договором, жилой дом или квартира, приобретенные или
полностью либо частично с использованием кредитных
или иной кредитной организации либо средств
предоставленного другим юридическим лицом на
строительство жилого дома или квартиры, считаются
залоге с момента государственной регистрации права
заемщика на жилой дом или квартиру.";
б) пункт 3 изложить в следующей редакции:
"3. Органы опеки и попечительства вправе дать
отчуждение и (или) передачу в ипотеку жилого помещения,
проживают находящиеся под опекой или попечительством
собственника данного жилого помещения либо
родительского попечения несовершеннолетние
собственника (о чем известно органу опеки и
при этом не затрагиваются права или охраняемые
указанных лиц.
Решение органов опеки и попечительства о даче
отчуждение и (или) передачу в ипотеку жилого помещения,
проживают указанные лица, или мотивированное решение
таком согласии должно быть представлено заявителю в
форме не позднее чем через 30 дней после даты подачи
просьбой дать такое согласие.
Решение органов опеки и попечительства может быть
суде.";
26) в статье 78:
а) абзац первый пункта 1 изложить в следующей

заложены 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.";

б) пункт 3 изложить в следующей редакции:

"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; НГР:Р9405309 и жилищным законодательством Российской Федерации."

Российской Федерации

В. Путин

Президент