

УДК 342.9(094.4)
ББК 67.401
Ф32

*Уважаемые читатели,
если у вас в руках оказался бракованный экземпляр
либо возникли иные претензии к издателю,
просим вас обращаться на горячую линию 411-68-99
к ответственному редактору.*

Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» :
Ф32 текст с изменениями на 2021 год. — Москва : Эксмо, 2021. —
96 с. — (Актуальное законодательство).

ISBN 978-5-04-120437-2

Настоящее издание содержит текст Федерального закона от 16.07.1998 г.
№ 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» с изменениями и дополнени-
ями на 2021 год.

**УДК 342.9(094.4)
ББК 67.401**

ISBN 978-5-04-120437-2

© Оформление. ООО «Издательство
«Эксмо», 2021

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ)

16 июля 1998 года № 102-ФЗ

Принят Государственной Думой 24 июня 1997 года

Одобен Советом Федерации 9 июля 1998 года

Список изменяющих документов (в ред. Федеральных законов от 09.11.2001 № 143-ФЗ, от 11.02.2002 № 18-ФЗ, от 24.12.2002 № 179-ФЗ, от 05.02.2004 № 1-ФЗ, от 29.06.2004 № 58-ФЗ, от 02.11.2004 № 127-ФЗ, от 30.12.2004 № 214-ФЗ, от 30.12.2004 № 216-ФЗ, от 04.12.2006 № 201-ФЗ, от 18.12.2006 № 232-ФЗ, от 26.06.2007 № 118-ФЗ, от 04.12.2007 № 324-ФЗ, от 13.05.2008 № 66-ФЗ, от 22.12.2008 № 264-ФЗ, от 30.12.2008 № 306-ФЗ, от 17.07.2009 № 166-ФЗ, от 17.06.2010 № 119-ФЗ, от 28.06.2011 № 168-ФЗ, от 01.07.2011 № 169-ФЗ, от 06.12.2011 № 405-ФЗ, от 07.05.2013 № 101-ФЗ, от 21.12.2013 № 363-ФЗ, от 23.06.2014 № 169-ФЗ, от 23.06.2014 № 171-ФЗ, от 21.07.2014 № 217-ФЗ, от 29.12.2014 № 476-ФЗ, от 31.12.2014 № 499-ФЗ, от 06.04.2015 № 82-ФЗ, от 05.10.2015 № 286-ФЗ, от 23.06.2016 № 217-ФЗ, от 03.07.2016 № 315-ФЗ, от 03.07.2016 № 361-ФЗ, от 01.07.2017 № 141-ФЗ, от 26.07.2017 № 212-ФЗ, от 29.07.2017 № 217-ФЗ, от 25.11.2017 № 328-ФЗ, от 05.12.2017 № 378-ФЗ, от 31.12.2017 № 486-ФЗ, от 28.11.2018 № 451-ФЗ, от 01.05.2019 № 76-ФЗ, от 06.06.2019 № 138-ФЗ, от 02.08.2019 № 261-ФЗ, от 27.12.2019 № 483-ФЗ, от 03.04.2020 № 106-ФЗ, от 13.07.2020 № 202-ФЗ, от 30.12.2020 № 494-ФЗ, от 30.12.2020 № 514-ФЗ)

ГЛАВА I. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

СТАТЬЯ 1. Основания возникновения ипотеки и ее регулирование

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

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

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

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

(в ред. Федерального закона от 11.02.2002 № 18-ФЗ)

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

(абзац введен Федеральным законом от 25.11.2017 № 328-ФЗ)

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

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

СТАТЬЯ 2. Обязательство, обеспечиваемое ипотекой

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

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

СТАТЬЯ 3. Требования, обеспечиваемые ипотекой

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

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

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

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

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

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

4) в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

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

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

СТАТЬЯ 4. Обеспечение ипотекой дополнительных расходов залогодержателя

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

(в ред. Федерального закона от 25.11.2017 № 328-ФЗ)

СТАТЬЯ 5. Имущество, которое может быть предметом ипотеки

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

(в ред. Федерального закона от 30.12.2004 № 216-ФЗ)

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

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

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

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

(в ред. Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ)

5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания;

(в ред. Федерального закона от 25.11.2017 № 328-ФЗ)

6) машино-места.

(пп. 6 введен Федеральным законом от 03.07.2016 № 315-ФЗ)

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

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

(абзац введен Федеральным законом от 18.12.2006 № 232-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 11.02.2002 № 18-ФЗ)

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

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

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

Правила об ипотеке недвижимого имущества применяются также к залого прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве (далее — права требования участника долевого строительства), отвечающих требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее — Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»).

(абзац введен Федеральным законом от 04.12.2007 № 324-ФЗ, в ред. Федеральных законов от 17.06.2010 № 119-ФЗ, от 02.08.2019 № 261-ФЗ)

СТАТЬЯ 6. *Право отдавать имущество в залог по договору об ипотеке*

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

(п. 1 в ред. Федерального закона от 25.11.2017 № 328-ФЗ)

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

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

(в ред. Федерального закона от 25.11.2017 № 328-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 25.11.2017 № 328-ФЗ)

4. Право аренды может быть предметом ипотеки с согласия арендодателя, если федеральным законом или договором аренды не предусмотрено иное. В случаях, предусмотренных пунктом 3 статьи 335 Гражданского кодекса Российской Фе-

рации, необходимо также согласие собственника арендованного имущества или лица, имеющего на него право хозяйственного ведения.

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

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

(п. 6 введен Федеральным законом от 30.12.2004 № 216-ФЗ)

СТАТЬЯ 7. Ипотека имущества, находящегося в общей собственности

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

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

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

II

ГЛАВА II. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ДОГОВОРА ОБ ИПОТЕКЕ

СТАТЬЯ 8. Общие правила заключения договора об ипотеке

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

СТАТЬЯ 9. Содержание договора об ипотеке

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

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

Если ипотека возникает в силу закона, стороны вправе предусмотреть в соглашении условие о способах и порядке реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда. К указанному

соглашению применяются правила о форме и государственной регистрации, установленные федеральным законом для договора об ипотеке.

(в ред. Федерального закона от 25.11.2017 № 328-ФЗ)

(п. 1.1 введен Федеральным законом от 06.12.2011 № 405-ФЗ)

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

В договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа, зарегистрировавшего это право залогодателя.

(в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 № 216-ФЗ, от 03.07.2016 № 361-ФЗ, от 25.11.2017 № 328-ФЗ)

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

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

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

Абзац исключен. — Федеральный закон от 09.11.2001 № 143-ФЗ.

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

(абзац введен Федеральным законом от 09.11.2001 № 143-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 25.11.2017 № 328-ФЗ)

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

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

(в ред. Федерального закона от 11.02.2002 № 18-ФЗ)

Примечание.

Положения статьи 9.1 (в ред. ФЗ от 27.12.2019 № 483-ФЗ) применяются к правоотношениям, возникшим из договоров страхования, заключенных после 01.09.2020.

СТАТЬЯ 9.1. Особенности условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, а также особенности их изменения по требованию заемщика и особенности условий договора страхования, заключенного при предоставлении потребительского кредита (займа), обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой

(в ред. Федеральных законов от 01.05.2019 № 76-ФЗ, от 27.12.2019 № 483-ФЗ)

(в ред. Федерального закона от 05.12.2017 № 378-ФЗ)

Особенности условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, а также особенности их изменения по требованию заемщика и особенности условий договора страхования, заключенного при предоставлении потребительского кредита (займа), обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой, устанавливаются Федеральным законом от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

(в ред. Федеральных законов от 01.05.2019 № 76-ФЗ, от 27.12.2019 № 483-ФЗ)

Примечание.

Договор об ипотеке не требует госрегистрации, если он заключен после 01.07.2014 (ФЗ от 21.12.2013 № 367-ФЗ). Ипотека как обременение подлежит госрегистрации.

II

СТАТЬЯ 10. Государственная регистрация договора об ипотеке

(в ред. Федерального закона от 30.12.2004 № 216-ФЗ)

Примечание.

Абз. 1 п. 1 ст. 10 (в ред. ФЗ от 03.04.2020 № 106-ФЗ) распространяется на правоотношения, возникшие из кредитных договоров (договоров займа), которые заключены с заемщиками, указанными в статьях 6 и 7 указанного Закона, до 03.04.2020.

1. Договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации. Составления одного документа не требуется в случае изменения условий обязательства, обеспеченного ипотекой, в соответствии со статьей 6.1-1 Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» или в соответствии со статьями 6 и 7 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Россий-

ской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа».

(в ред. Федеральных законов от 06.12.2011 № 405-ФЗ, от 01.05.2019 № 76-ФЗ, от 03.04.2020 № 106-ФЗ)

Примечание.

С 01.07.2018 ст. 13 изложена в новой редакции. Положения п. 4 старой редакции содержатся в п. 5 новой редакции.

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

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

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

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

(в ред. Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

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

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

(в ред. Федеральных законов от 22.12.2008 № 264-ФЗ, от 03.07.2016 № 361-ФЗ)

Договором об ипотеке или договором, обязательство по которому обеспечено ипотекой в силу закона, может быть предусмотрена выдача закладной после государственной регистрации ипотеки при представлении закладной в орган регистрации прав в любой момент до прекращения обеспеченного ипотекой