

ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ИПОТЕКИ

Статья 19. Основные положения о государственной регистрации ипотеки

1. Ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

(в ред. Федеральных законов от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 30.12.2004 N 216-ФЗ)

2. Государственная регистрация ипотеки осуществляется по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки.

Статья 20. Порядок государственной регистрации ипотеки

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

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

(п. 1 в ред. Федерального закона от 06.12.2011 N 405-ФЗ)

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

(в ред. Федеральных законов от 29.06.2004 N 58-ФЗ, от 02.11.2004 N 127-ФЗ, от 06.12.2011 N 405-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ)

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

(абзац введен Федеральным законом от 22.12.2008 N 264-ФЗ)

(п. 2 в ред. Федерального закона от 11.02.2002 N 18-ФЗ)

2.1. Государственная регистрация ипотеки в силу закона в отношении жилых помещений, приобретаемых с использованием накоплений для жилищного обеспечения

военнослужащих в соответствии с Федеральным законом от 20 августа 2004 года N 117-ФЗ "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих" (далее - Федеральный закон "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих"), осуществляется с оформлением в качестве залогодержателя федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

(п. 2.1 введен Федеральным законом от 04.12.2007 N 324-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 01.07.2011 N 169-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 22.12.2008 N 264-ФЗ)

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

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

(в ред. Федерального закона от 06.12.2011 N 405-ФЗ)

- договор уступки прав;
- документ об уплате государственной пошлины;

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

(п. 4 в ред. Федерального закона от 22.12.2008 N 264-ФЗ)

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

На государственную регистрацию залога недвижимого имущества, обеспечивающего требования, составляющие такое ипотечное покрытие, помимо иных необходимых в соответствии с Федеральным законом от 11 ноября 2003 года N 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" и Федеральным законом от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" документов представляются:

- правила доверительного управления ипотечным покрытием.

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

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

(абзац введен Федеральным законом от 01.07.2011 N 169-ФЗ)

(п. 4.1 введен Федеральным законом от 30.12.2004 N 216-ФЗ)

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

(п. 4.2 введен Федеральным законом от 22.12.2008 N 264-ФЗ)

5. Ипотека должна быть зарегистрирована в течение одного месяца со дня поступления необходимых для ее регистрации документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, ипотека земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений - в течение пятнадцати рабочих дней, ипотека жилых помещений - в течение пяти рабочих дней.

(в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 216-ФЗ, от 22.12.2008 N 264-ФЗ, от 06.12.2011 N 405-ФЗ)

Государственная регистрация ипотеки земельного участка осуществляется в сроки, предусмотренные для государственной регистрации ипотеки находящихся на данном земельном участке здания, строения или сооружения.

(абзац введен Федеральным законом от 06.12.2011 N 405-ФЗ)

В случае, если ипотека возникла в силу нотариально удостоверенного договора об ипотеке или нотариально удостоверенного договора, влекущего за собой возникновение ипотеки в силу закона, государственная регистрация ипотеки земельных участков, зданий, сооружений, нежилых помещений осуществляется не позднее чем в течение пяти рабочих дней.

(абзац введен Федеральным законом от 06.12.2011 N 405-ФЗ)

6. Государственная регистрация ипотеки осуществляется путем совершения регистрационной записи об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

(в ред. Федерального закона от 30.12.2004 N 216-ФЗ)

Датой государственной регистрации ипотеки является день совершения регистрационной записи об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Регистрационные записи в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним совершаются в очередности, определяемой на основании дат поступления всех необходимых документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

(в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 216-ФЗ, от 22.12.2008 N 264-ФЗ)

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

Статья 21. Отказ в государственной регистрации ипотеки и приостановление государственной регистрации ипотеки

(в ред. Федерального закона от 06.12.2011 N 405-ФЗ)

1. В государственной регистрации ипотеки может быть отказано в случаях, предусмотренных федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

(в ред. Федерального закона от 22.12.2008 N 264-ФЗ)

Приостановление и (или) прекращение государственной регистрации ипотеки по заявлению одной из сторон сделки не допускаются.

(абзац введен Федеральным законом от 22.12.2008 N 264-ФЗ, в ред. Федерального закона от 06.12.2011 N 405-ФЗ)

2. Государственная регистрация ипотеки может быть приостановлена не более чем на один месяц при:

(в ред. Федерального закона от 06.12.2011 N 405-ФЗ)

- непредставлении в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, какого-либо из документов, указанных в пунктах 2 и 3 статьи 20 настоящего Федерального закона;

(в ред. Федерального закона от 30.12.2004 N 216-ФЗ)

(см. текст в предыдущей редакции)

- несоответствии договора об ипотеке, закладной и приложенных к ним документов требованиям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;
- необходимости проверки подлинности представленных документов.

3. Принимая решение о приостановлении государственной регистрации ипотеки, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, запрашивает необходимые документы или требует устранения выявленных несоответствий.

(в ред. Федеральных законов от 30.12.2004 N 216-ФЗ, от 06.12.2011 N 405-ФЗ)

При невыполнении требований указанного органа в установленный им срок в государственной регистрации ипотеки должно быть отказано.

4. При наличии судебного спора по поводу прав на имущество, являющееся предметом ипотеки, или по поводу обращения на него взыскания государственная регистрация ипотеки приостанавливается до разрешения спора судом.

(в ред. Федерального закона от 06.12.2011 N 405-ФЗ)

5. Мотивированный отказ в государственной регистрации ипотеки должен быть направлен залогодателю в течение срока, установленного для ее государственной регистрации.

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

1. Регистрационная запись об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним должна содержать сведения о первоначальном залогодержателе, предмете ипотеки и сумме обеспеченного ею обязательства. Если договор об ипотеке предусматривает, что права залогодержателя удостоверяются закладной, на это также указывается в регистрационной записи об ипотеке.

(в ред. Федерального закона от 30.12.2004 N 216-ФЗ)

Эти данные вносятся в регистрационную запись об ипотеке на основании договора об ипотеке либо договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона.

(в ред. Федерального закона от 22.12.2008 N 264-ФЗ)

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

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

(п. 1.1 введен Федеральным законом от 30.12.2004 N 216-ФЗ)

2. Государственная регистрация ипотеки удостоверяется путем надписи на договоре об ипотеке, а в случае государственной регистрации ипотеки в силу закона - на документе,

являющемся основанием возникновения права собственности залогодателя на имущество, обременяемое ипотекой. Надпись должна содержать полное наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, дату, место государственной регистрации ипотеки и номер, под которым она зарегистрирована. Эти данные заверяются подписью должностного лица и скрепляются печатью органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

(в ред. Федеральных законов от 11.02.2002 N 18-ФЗ, от 30.12.2004 N 216-ФЗ)

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

(абзац введен Федеральным законом от 22.12.2008 N 264-ФЗ)

3. Если права залогодержателя удостоверяются закладной, орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан обеспечить к моменту выдачи закладной наличие в ней сведений, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи, а также подпунктами 10 и 13 пункта 1 статьи 14 настоящего Федерального закона.

(в ред. Федеральных законов от 11.02.2002 N 18-ФЗ, от 30.12.2004 N 216-ФЗ)

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

(в ред. Федеральных законов от 11.02.2002 N 18-ФЗ, от 30.12.2004 N 216-ФЗ)

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

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

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

(в ред. Федерального закона от 30.12.2004 N 216-ФЗ)

Изменения и дополнения регистрационной записи об ипотеке не допускаются, если права залогодержателя удостоверены закладной, за исключением случая, предусмотренного пунктом 6 статьи 13 настоящего Федерального закона.

(в ред. Федерального закона от 30.12.2004 N 216-ФЗ)

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

(абзац введен Федеральным законом от 11.02.2002 N 18-ФЗ)

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

(п. 3 введен Федеральным законом от 30.12.2008 N 306-ФЗ)

Статья 24. Государственная пошлина

(в ред. Федерального закона от 02.11.2004 N 127-ФЗ)

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

Статья 25. Погашение регистрационной записи об ипотеке

(в ред. Федерального закона от 22.12.2008 N 264-ФЗ)

1. Если иное не предусмотрено федеральным законом или настоящей статьей, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, заявления владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя, заявления залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, либо решения суда, арбитражного суда о прекращении ипотеки.

(в ред. Федеральных законов от 17.06.2010 N 119-ФЗ, от 06.12.2011 N 405-ФЗ)

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

1.1. Регистрационная запись об ипотеке, возникшей в силу Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", погашается органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, в течение пяти рабочих дней на основании заявления застройщика и предъявления им разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, выданного в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, в части ипотеки строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости либо объекта незавершенного строительства, в части ипотеки земельного участка, находящегося у

застройщика в собственности, либо залога права аренды или права субаренды земельного участка, а в части ипотеки объекта долевого строительства также на основании документа, подтверждающего передачу объекта долевого строительства участнику долевого строительства, в том числе передаточного акта, иного документа о передаче объекта долевого строительства или составленного в соответствии с частью 6 статьи 8 указанного Федерального закона одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства. При этом регистрационная запись об ипотеке земельного участка либо о залоге права аренды или права субаренды земельного участка погашается только после погашения регистрационных записей об ипотеке всех объектов долевого строительства, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

(п. 1.1 введен Федеральным законом от 17.06.2010 N 119-ФЗ)

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

(в ред. Федерального закона от 06.04.2015 N 82-ФЗ)

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

Регистрационная запись об ипотеке имущества, изъятого для государственных или муниципальных нужд, погашается в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, если иное не определено Федеральным законом от 1 декабря 2007 года N 310-ФЗ "Об организации и о проведении XXII Олимпийских зимних игр и XI Паралимпийских зимних игр 2014 года в городе Сочи, развитии города Сочи как горноклиматического курорта и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

(абзац введен Федеральным законом от 07.05.2013 N 101-ФЗ)

4. В случае обращения взыскания на предмет ипотеки по решению суда или без обращения в суд (во внесудебном порядке) в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, регистрационная запись об ипотеке погашается одновременно с регистрацией права собственности приобретателя или залогодержателя, оставляющего предмет ипотеки за собой, в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

(п. 4 введен Федеральным законом от 06.12.2011 N 405-ФЗ)

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

(введена Федеральным законом от 30.12.2008 N 306-ФЗ)

В случае ликвидации залогодержателя, являющегося юридическим лицом, регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления залогодателя и

выписки из единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающей внесение в указанный реестр записи о ликвидации данного юридического лица.

Статья 26. Публичный характер государственной регистрации ипотеки

Государственная регистрация ипотеки является публичной. Любое лицо вправе получить в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, сведения о том, имеется ли регистрационная запись об ипотеке соответствующего имущества, и заверенную выписку из регистрационной записи об ипотеке.

(в ред. Федерального закона от 30.12.2004 N 216-ФЗ)

Копия закладной, находящаяся в архиве органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, не относится к документам публичного характера.

(в ред. Федерального закона от 30.12.2004 N 216-ФЗ)

Статья 27. Обжалование действий, связанных с государственной регистрацией ипотеки

Отказ в государственной регистрации ипотеки либо уклонение соответствующего органа от ее регистрации или от выдачи закладной первоначальному залогодержателю, отказ во внесении в регистрационную запись об ипотеке исправлений, погашение регистрационной записи об ипотеке с нарушением установленных правил, регистрация несуществующей ипотеки, отказ в осуществлении прав, предусмотренных статьей 26 настоящего Федерального закона, а также иные действия органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, не соответствующие федеральному закону, могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд, арбитражный суд в соответствии с процессуальным законодательством Российской Федерации.

(в ред. Федерального закона от 30.12.2004 N 216-ФЗ)

Статья 28. Ответственность органа, регистрирующего ипотеку

Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, который зарегистрировал или должен был зарегистрировать ипотеку, обязан в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и статьей 31 Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" возместить заинтересованному лицу убытки, причиненные своими незаконными действиями (бездействием), в том числе:

(в ред. Федерального закона от 30.12.2004 N 216-ФЗ)

- необоснованным отказом в государственной регистрации ипотеки;
- необоснованным отказом во внесении исправлений в регистрационную запись;
- задержкой в государственной регистрации ипотеки сверх установленного срока;
- государственной регистрацией ипотеки с нарушением требований, предъявляемых законодательством Российской Федерации к содержанию регистрационной записи, или с иными ошибками;
- несоблюдением требований пункта 3 статьи 22 настоящего Федерального закона;

- уклонением от выдачи закладной (дубликата закладной);
- неправомерным погашением регистрационной записи;
- необоснованным отказом в совершении действий, предусмотренных статьей 26 настоящего Федерального закона.

<http://moezhile.ru/>