Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. N 216-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"

Принят Государственной Думой 22 декабря 2004 года

Одобрен 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:

1) пункт 1 статьи 5 после слов "прав на недвижимое имущество" дополнить словами "и сделок с ним";

2) статью 6 дополнить пунктом 6 следующего содержания:

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

3) в абзаце втором пункта 2 статьи 9 слова "органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество" заменить словами "органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - орган, осуществляющий государственную регистрацию прав)";

4) статью 10 изложить в следующей редакции:

"Статья 10. Государственная регистрация договора об ипотеке

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

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 качестве договора об ипотеке.

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

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

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 орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, представляется закладная. Если заключение соответствующего договора влечет возникновение ипотеки в силу закона, в случае составления закладной предъявляются соответствующий договор и закладная. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, делает на закладной отметку о времени и месте государственной регистрации, нумерует и скрепляет печатью листы закладной в соответствии с абзацем вторым пункта 3 статьи 14 настоящего Федерального закона.";

5) в статье 13:

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

6) 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";

б) в абзаце втором пункта 3 слова "печатью нотариуса" заменить словами "печатью органа, осуществляющего государственную регистрацию прав";

7) в статье 16:

а) в пункте 1 слова "органа, осуществившего государственную регистрацию ипотеки" заменить словами "органа, осуществляющего государственную регистрацию прав", слово "едином" заменить словом "Едином", после слов "недвижимое имущество" дополнить словами "и сделок с ним", слово "жительства" заменить словом "регистрации";

б) в пункте 2 слово "едином" заменить словом "Едином", после слов "недвижимое имущество" дополнить словами "и сделок с ним";

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

8) в пункте 7 статьи 17 слова "орган, осуществивший государственную регистрацию ипотеки" в соответствующем падеже заменить словами "орган, осуществляющий государственную регистрацию прав" в соответствующем падеже;

9) в статье 18:

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

б) в пункте 2 слова "орган, осуществивший государственную регистрацию ипотеки" заменить словами "орган, осуществляющий государственную регистрацию прав";

в) в пункте 3 слова "органом, осуществившим государственную регистрацию ипотеки" заменить словами "органом, осуществляющим 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 договора об ипотеке, осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя. Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу нотариально удостоверенного договора об ипотеке, осуществляется на основании заявления залогодателя или залогодержателя.";

в абзаце третьем слова "нотариально удостоверенный" исключить;

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

в) дополнить пунктом 4.1 следующего содержания:

"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:

абзац четвертый утратил силу с 1 июля 2011 г.;

правила доверительного управления ипотечным покрытием.";

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 ее 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 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.";

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 статьей 31 Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О 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.

Страховая сумма по договору страхования ответственности заемщика не должна превышать 20 процентов стоимости заложенного имущества. Страховая премия уплачивается единовременно 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 удостоверено нотариально" заменить словами "если не осуществлена его государственная регистрация";

20) в абзаце втором пункта 1 статьи 43 слово "единого" заменить словом "Единого", после слов "недвижимое имущество" дополнить словами "и сделок с ним";

21) в пункте 8 статьи 57 и пункте 3 статьи 59 слово "единый" заменить словом "Единый", дополнить словами "и сделок с ним";

22) в статье 64:

а) пункт 1 изложить в следующей редакции:

"1. 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.

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

абзац четвертый утратил силу по истечении девяноста дней после дня официального опубликования Федерального закона от 6 декабря 2011 г. N 405-ФЗ;

б) утратил силу по истечении девяноста дней после дня официального опубликования Федерального закона от 6 декабря 2011 г. N 405-ФЗ;

в) пункт 3 признать утратившим силу;

23) дополнить статьями 64.1 и 64.2 следующего содержания:

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

1. Если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, земельный участок, приобретенный с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение этого земельного участка, считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на этот земельный участок.

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

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

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

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

1. Если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, земельный участок, на котором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа,

предоставленного другим юридическим лицом на строительство здания или сооружения, построено или строится здание или сооружение, либо право аренды такого земельного участка считается находящимся в залоге 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.

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

24) статью 76 дополнить предложением следующего содержания: "По завершении строительства жилого дома ипотека на него не прекращается.";

25) в статье 77:

а) абзац первый пункта 1 изложить в следующей редакции:

"1. Если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, жилой дом или квартира, приобретенные или построенные полностью либо частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на жилой дом или квартиру.";

б) пункт 3 изложить в следующей редакции:

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

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

Решение органов опеки и попечительства может быть оспорено в суде.";

26) в статье 78:

а) абзац первый пункта 1 изложить в следующей редакции:

"1. Обращение залогодержателем взыскания на заложенные жилой дом или квартиру и реализация этого имущества являются основанием для прекращения права пользования ими залогодателя и любых иных лиц,

проживающих в таких жилом доме или квартире, при условии, что такие жилой дом или квартира были заложены по договору об ипотеке либо по ипотеке в силу закона в обеспечение возврата кредита или целевого займа, предоставленных банком или иной кредитной организацией либо другим юридическим лицом на приобретение или строительство таких или иных жилого дома или квартиры, их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение, а также на погашение ранее предоставленных кредита или займа на приобретение или строительство жилого дома или квартиры.";

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 и жилищным законодательством Российской Федерации.".

Президент Российской Федерации	В. Путин

Москва, Кремль

30 декабря 2004 г.

N 216-ФЗ