



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке
(залоге недвижимости)» и отдельные законодательные
акты Российской Федерации**

Принят Государственной Думой

16 ноября 2017 года

Одобен Советом Федерации

22 ноября 2017 года

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400; 2001, № 46, ст. 4308; 2002, № 7, ст. 629; 2004, № 6, ст. 406; № 27, ст. 2711; № 45, ст. 4377; 2005, № 1, ст. 40, 42; 2006, № 50, ст. 5279; № 52, ст. 5498; 2007, № 50, ст. 6237; 2008, № 52, ст. 6219; 2009, № 1, ст. 14; № 29, ст. 3603; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 27, ст. 3880; № 50, ст. 7347; 2013, № 19, ст. 2328; № 51, ст. 6683; 2014,

№ 26, ст. 3375; 2015, № 14, ст. 2022; № 41, ст. 5640; 2016, № 27, ст. 4248, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4766) следующие изменения:

1) пункт 2 статьи 1 дополнить абзацем следующего содержания:

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

2) в статье 4 слова «расходы на» заменить словами «за залогодателя расходы на страхование этого имущества.»;

3) в подпункте 5 пункта 1 статьи 5 слова «и космические объекты» исключить;

4) в статье 6:

а) пункт 1 изложить в следующей редакции:

«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.»;

б) в пункте 3:

абзац первый дополнить словами «, за исключением ипотеки в силу закона»;

абзац второй после слов «хозяйственного ведения» дополнить словами «или оперативного управления»;

5) в статье 9:

а) в абзаце втором пункта 1¹ слово «отдельном» исключить;

б) абзац второй пункта 2 после слова «наименование» дополнить словом «органа»;

в) в пункте 4 второе предложение исключить;

б) в пункте 4 статьи 10:

а) дополнить новым абзацем вторым следующего содержания:

«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 обязательства. Порядок выдачи закладной в виде бездокументарной ценной бумаги установлен статьей 13² настоящего Федерального закона.»;

б) абзац второй считать абзацем третьим;

7) статью 13 изложить в следующей редакции:

«Статья 13. Основные положения о закладной

1. Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной, поскольку

иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Закладной могут быть удостоверены права залогодержателя по ипотеке в силу закона и по обеспеченному данной ипотекой обязательству, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

К закладной, удостоверяющей права залогодержателя по ипотеке в силу закона и по обеспеченному данной ипотекой обязательству, применяются положения, предусмотренные для закладной при ипотеке в силу договора, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.

2. Закладная является ценной бумагой, удостоверяющей следующие права ее законного владельца:

1) право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств;

2) право залога на имущество, обремененное ипотекой.

3. Закладная является именной документарной ценной бумагой (далее – документарная закладная) или бездокументарной ценной бумагой, права по которой закрепляются в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, который хранится в депозитарии, в соответствии со статьей 13²

настоящего Федерального закона (далее – электронная закладная).

Права по закладной могут осуществлять законный владелец закладной и иные лица, которые в соответствии с федеральными законами или их личным законом от своего имени осуществляют права по ценным бумагам (далее также – иное лицо, осуществляющее права по документарной закладной или электронной закладной).

4. Обязанными по закладной лицами являются должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель.

5. Составление и выдача закладной не допускаются, если:

1) предметом ипотеки является предприятие как имущественный комплекс или право его аренды;

2) 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.

6. В случаях, предусмотренных пунктом 5 настоящей статьи, условия о закладной в договоре об ипотеке ничтожны.

7. Закладная составляется залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству.

Закладная выдается первоначальному залогодержателю органом регистрации прав после государственной регистрации ипотеки. Закладная

может быть составлена и выдана залогодержателю в любой момент до прекращения обеспеченного ипотекой обязательства. Если закладная составляется после государственной регистрации ипотеки, в орган регистрации прав представляется совместное заявление залогодержателя и залогодателя, а также закладная, которая выдается залогодержателю в течение одного дня с момента обращения заявителя в орган регистрации прав либо в течение одного дня с момента получения таких документов органом регистрации прав от многофункционального центра.

Передача прав по закладной и залог закладной осуществляются в порядке, установленном статьями 48 и 49 настоящего Федерального закона.

8. Должник по обеспеченному ипотекой обязательству, залогодатель и законный владелец закладной по соглашению могут изменить ранее установленные условия закладной.

9. По распоряжению владельца документарной закладной, обездвиженной в порядке, предусмотренном статьей 13¹ настоящего Федерального закона (далее – обездвиженная документарная закладная), или электронной закладной либо иного лица, осуществляющего права по обездвиженной документарной закладной или электронной закладной, депозитарий обязан внести по счетам депо указанных лиц специальную запись, предоставляющую залогодержателю указанных ценных бумаг

право продать указанные ценные бумаги по истечении определенного срока в целях удовлетворения обеспеченных залогом требований (далее – специальная залоговая передаточная надпись).

10. Учет и переход прав на обремененную документарную закладную и электронную закладную, в том числе залог и иные обременения и ограничения распоряжения указанными ценными бумагами, а также взаимодействие между депозитариями, осуществляющими хранение и (или) учет прав на обремененную документарную закладную или электронную закладную, осуществляется по правилам, установленным для бездокументарных ценных бумаг законодательством Российской Федерации о ценных бумагах, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

11. Федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – орган нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав), устанавливаются:

1) форма заявления о выдаче документарной закладной или электронной закладной, а также форма электронной закладной;

2) форма заявления о внесении изменений в документарную закладную или электронную закладную, а также форма соглашения о

внесении изменений в электронную закладную;

3) требования к заполнению предусмотренных настоящим пунктом форм, а также требования к их форматам;

4) порядок взаимодействия между депозитарием, осуществляющим хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной, и органом регистрации прав.

12. Информационное взаимодействие органа регистрации прав и депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной или обездвиженной документарной закладной, осуществляется с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия.»;

8) дополнить статьями 13¹ – 13⁶ следующего содержания:

«Статья 13¹. **Изменение условий документарной закладной, обездвижение документарной закладной**

1. Соглашение об изменении условий документарной закладной, указанное в пункте 8 статьи 13, пункте 3 статьи 36 настоящего Федерального закона, соглашение о переводе долга по обеспеченному ипотекой обязательству (далее – соглашение об изменении содержания документарной закладной) должны предусматривать внесение изменений в содержание документарной закладной путем прикрепления к ней оригинала соглашения об изменении содержания документарной закладной и указания должностным лицом органа регистрации прав в

тексте документарной закладной на соглашение как на документ, являющийся неотъемлемой частью документарной закладной в соответствии с правилами части второй статьи 15 настоящего Федерального закона, или аннулирование документарной закладной и одновременно с этим выдачу новой документарной закладной, составленной с учетом соответствующих изменений. Соглашение об изменении содержания документарной закладной является основанием для внесения изменений в регистрационную запись об ипотеке и является неотъемлемой частью документарной закладной.

В случае аннулирования документарной закладной и одновременно с этим выдачи новой документарной закладной вместе с заявлением о внесении изменений в запись Единого государственного реестра недвижимости залогодатель и залогодержатель передают в орган регистрации прав подлежащую аннулированию документарную закладную и новую документарную закладную, которая вручается залогодержателю вместо аннулированной документарной закладной.

Аннулированная документарная закладная хранится в архиве органа регистрации прав до момента погашения регистрационной записи об ипотеке.

Изменения в регистрационную запись об ипотеке вносятся органом регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем

поступления в орган регистрации прав заявления о внесении изменений в документарную закладную, соглашения об изменении содержания документарной закладной с предъявлением оригинала такой закладной, либо в течение одного дня с момента получения таких документов органом регистрации прав от многофункционального центра. Одновременно государственный регистратор вносит в документарную закладную запись о заключении соглашения об изменении содержания документарной закладной, удостоверяя ее своей подписью и скрепляя печатью органа регистрации прав.

2. Документарная закладная может быть обездвижена путем передачи ее по договору в депозитарий для ее хранения и учета прав на нее. В этом случае владельцем документарной закладной на ней делается отметка, содержащая наименование и место нахождения такого депозитария. При обездвижении документарной закладной депозитарий, который осуществляет хранение данной документарной закладной, обязан уведомить об этом орган регистрации прав и обязанное по данной документарной закладной лицо.

3. В случае обездвижения документарной закладной права ее владельца подтверждаются записью по счету депо в системе депозитарного учета (далее – запись по счету депо), передача прав на закладную, совершение иных сделок с закладной могут осуществляться

только путем внесения соответствующих записей по счету депо.

Право требовать от обязанного лица исполнения по обездвиженной документарной закладной признается за лицом, указанным в учетных записях депозитария в качестве владельца этой документарной закладной или иного лица, осуществляющего права по этой документарной закладной.

4. В случае аннулирования обездвиженной документарной закладной при внесении в нее изменений новая документарная закладная должна содержать отметку, содержащую наименование и место нахождения депозитария, который осуществлял хранение аннулированной документарной закладной и учет прав на нее.

5. В случае обездвижения документарной закладной она может быть выдана депозитарием ее владельцу только для передачи ее в другой депозитарий либо внесения изменений в такую закладную, а также суду, арбитражному суду, правоохранительным органам по их запросу. В этом случае переход прав на документарную закладную не осуществляется, а записи по счету депо об обременениях, ограничениях, специальная залоговая передаточная надпись, которые действуют в отношении такой закладной, не совершаются.

При передаче обездвиженной документарной закладной в другой депозитарий новый депозитарий обязан уведомить об этом орган

регистрации прав и обязанное по такой закладной лицо.

6. При передаче обездвиженной документарной закладной в другой депозитарий на такой закладной депозитарием, осуществляющим ее хранение и учет прав на нее, проставляются отметки об обременениях, ограничениях, о специальных залоговых передаточных надписях, которые действуют в отношении такой закладной на момент ее передачи владельцу, а владелец такой закладной делает на ней отметку о новом депозитарии с указанием его наименования и места нахождения. Депозитарий, в который такая документарная закладная передается на хранение и для учета прав на нее, вносит записи по счету депо об обременениях, ограничениях, специальную залоговую передаточную надпись, указанные на ней предыдущим депозитарием.

7. В случае обездвижения документарной закладной депозитарий вправе привлекать к исполнению своих обязанностей по хранению закладных и (или) учету прав на них другой депозитарий, если это предусмотрено депозитарным договором с депозитарием, которому такая закладная передается на хранение. В этом случае дополнительные отметки на закладной не делаются. Депозитарий отвечает за действия определенного им другого депозитария как за свои собственные.

Статья 13². Электронная закладная

1. Правила о документарной закладной, предусмотренные

настоящим Федеральным законом, применяются к электронным закладным, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом или не вытекает из существа электронной закладной.

Электронная закладная подлежит обязательной передаче на хранение в депозитарий, при этом заключение договора хранения с залогодателем не требуется.

В течение десяти лет с момента передачи электронной закладной в другой депозитарий либо аннулирования электронной закладной депозитарий обеспечивает хранение копии электронной закладной и информации обо всех изменениях, внесенных в такую закладную до ее передачи в другой депозитарий либо аннулирования.

2. Депозитарий, который осуществляет хранение электронной закладной, по запросам владельца электронной закладной, иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, на счете депо которого осуществляется учет прав на такую закладную (депонента), предоставляет им сведения о содержании электронной закладной, а также заверенную депозитарием информацию о такой закладной на бумажном носителе.

3. Порядок передачи на хранение органом регистрации прав электронной закладной, направления соглашения об изменении условий электронной закладной в депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, а также уведомления о погашении

регистрационной записи об ипотеке, порядок уведомления залогодержателя и залогодателя, а если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству о депозитарии, осуществляющем хранение электронной закладной, и о дате внесения записи по счету депо залогодержателя, первоначально указанного в электронной закладной (далее – первоначальный владелец электронной закладной), либо об отказе в выдаче электронной закладной, соглашения об изменении условий электронной закладной, порядок направления запроса о проверке информации о владельце электронной закладной устанавливаются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.

Статья 13³. Выдача электронной закладной

1. Электронная закладная составляется посредством заполнения формы электронной закладной на едином портале государственных и муниципальных услуг (функций), или на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», или с использованием иных информационных технологий взаимодействия с органами регистрации, подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью залогодателя и залогодержателя, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству и направляется в орган регистрации прав вместе с заявлением о выдаче

электронной закладной.

Совместное заявление залогодателя и залогодержателя о выдаче электронной закладной, а в случае, если залогодателем является третье лицо, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству представляется в орган регистрации прав в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью указанных лиц. При государственной регистрации ипотеки в силу закона заявление о выдаче электронной закладной представляется в орган регистрации прав в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью залогодержателя или залогодателя.

При подаче заявления о выдаче электронной закладной и направлении электронной закладной нотариусом, в том числе в случае отсутствия у залогодателя, а в случае, если залогодателем является третье лицо, также и у должника по обеспеченному ипотекой обязательству либо залогодержателя усиленной квалифицированной электронной подписи, такие заявление и электронная закладная подписываются только усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса.

Иные документы, представляемые в соответствии с частью 7 статьи 21 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и необходимые для выдачи электронной закладной, могут быть представлены вместе с заявлением о

выдаче электронной закладной в орган регистрации прав в форме электронных документов, в том числе электронных документов, нотариально удостоверенных в порядке, установленном статьей 103⁸ Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года № 4462-1, либо электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса.

2. В случае несоответствия сведений, содержащихся в электронной закладной, сведениям, содержащимся в договоре об ипотеке, договоре, обязательство по которому обеспечено ипотекой в силу закона, иных документах, орган регистрации прав приостанавливает государственную регистрацию ипотеки либо в случае, если электронная закладная составляется после государственной регистрации ипотеки, отказывает в выдаче электронной закладной и не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения об отказе в выдаче электронной закладной либо о приостановлении государственной регистрации ипотеки, уведомляет об этом залогодержателя и залогодателя, а если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству.

3. Орган регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем подачи заявления о выдаче электронной закладной, если это заявление подается после государственной регистрации ипотеки, либо не позднее одного рабочего дня, следующего за днем

государственной регистрации ипотеки, вносит в регистрационную запись об ипотеке сведения об электронной закладной, в том числе о депозитарии, в который такая закладная направлена на хранение, подписывает электронную закладную усиленной квалифицированной электронной подписью и передает электронную закладную на хранение в указанный в электронной закладной депозитарий.

4. Депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, учет и переход прав на нее, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения электронной закладной на хранение, вносит запись по счету депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, открытому в депозитарии и указанному в электронной закладной, и направляет сведения о внесении такой записи и дате ее внесения в орган регистрации прав. Одновременно с внесением такой записи депозитарий вносит в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах запись об установлении ограничения по счету депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, до получения от органа регистрации прав информации, предусмотренной пунктом 5 настоящей статьи.

Если депозитарий, осуществляющий учет и переход прав на

электронную закладную, не осуществляет хранение электронной закладной, такой депозитарий вносит в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах запись об установлении ограничения по распоряжению электронной закладной первоначальным владельцем такой электронной закладной или иным лицом, осуществляющим права по такой электронной закладной, до получения предусмотренной пунктом 5 настоящей статьи информации от депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной, и направляет предусмотренные настоящим пунктом сведения в этот депозитарий. Депозитарий, осуществляющий только хранение электронной закладной, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения электронной закладной на хранение, вносит в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах запись об установлении ограничения по счету депо депозитария, осуществляющего учет и переход прав на электронную закладную, до получения информации от органа регистрации прав, предусмотренной пунктом 5 настоящей статьи, и передает полученные сведения в орган регистрации прав.

5. Орган регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения от депозитария указанных в пункте 4 настоящей статьи сведений, в регистрационной записи об ипотеке

указывает в сведениях о залогодержателе сведения о депозитарии, в который электронная закладная передана на хранение, и уведомляет об этом такой депозитарий, залогодержателя и залогодателя, а если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству.

6. Электронная закладная считается выданной первоначальному владельцу электронной закладной с момента внесения депозитарием, осуществляющим учет и переход прав на электронную закладную, записи по счету депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, открытому в депозитарии и указанному в электронной закладной.

7. В случае получения от депозитария сведений о невозможности внесения записи по счету депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, орган регистрации прав отказывает в выдаче электронной закладной и направляет уведомления об указанном решении лицам, подавшим заявление о выдаче электронной закладной. При этом сведения об электронной закладной, внесенные в регистрационную запись об ипотеке в соответствии с пунктом 3 настоящей статьи, погашаются.

8. По совместному заявлению владельца закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, залогодателя, а в

случае, если залогодателем является третье лицо, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству электронная закладная может быть выдана в порядке, предусмотренном настоящей статьей, взамен документарной закладной, которая должна быть представлена в орган регистрации прав до подачи заявления о выдаче электронной закладной. Такое совместное заявление представляется в орган регистрации прав по правилам, предусмотренным пунктом 1 настоящей статьи. При внесении в соответствии с пунктом 5 настоящей статьи сведений о депозитарии, в который электронная закладная передана на хранение, ранее выданная документарная закладная аннулируется. Аннулированная документарная закладная хранится в архиве органа регистрации прав до момента погашения регистрационной записи об ипотеке.

Выдача документарной закладной взамен электронной закладной не допускается.

9. По запросу залогодателя, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству орган регистрации прав предоставляет в форме электронного документа либо на бумажном носителе информацию о депозитарии, который осуществляет хранение электронной закладной, в порядке, предусмотренном статьей 62 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

10. Заявление залогодателя, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству о предоставлении информации о содержании электронной закладной и (или) о владельце электронной закладной или об ином лице, осуществляющем права по электронной закладной, направляется в депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, в том числе посредством сайта депозитария в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» с использованием единой системы идентификации и аутентификации. Депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, не позднее двух рабочих дней, следующих за днем получения указанного заявления, направляет заявителю запрошенную информацию в форме электронного документа либо по запросу заявителя на бумажном носителе.

Статья 13⁴. Внесение изменений в электронную закладную, особенности погашения ипотеки

1. Для внесения изменений в электронную закладную залогодержатель – владелец электронной закладной или иное лицо, осуществляющее права по электронной закладной, залогодатель, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должник по обеспеченному ипотекой обязательству обращаются в орган регистрации прав с совместным заявлением о внесении изменений в электронную закладную, которое подается в форме электронного документа. Изменения в электронную закладную вносятся посредством заполнения формы

соглашения о внесении изменений в электронную закладную на едином портале государственных и муниципальных услуг (функций), или на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», или с использованием иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав и подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью залогодателя и владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству. При подаче нотариусом заявления и соглашения о внесении изменений в электронную закладную такие заявление и соглашение подписываются только усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса.

2. Для внесения изменений, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи, орган регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения предусмотренного пунктом 1 настоящей статьи заявления, направляет в депозитарий, в который электронная закладная была передана на хранение, запрос о проверке информации о владельце электронной закладной или об ином лице, осуществляющем права по электронной закладной, указанной в заявлении.

Если депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, не осуществляет учет и переход прав на электронную

закладную, такой депозитарий не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения указанного запроса, направляет его в депозитарий, осуществляющий учет и переход прав на электронную закладную.

Депозитарий, осуществляющий учет и переход прав на электронную закладную, не позднее двух рабочих дней с даты получения запроса вносит в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах запись об установлении ограничения по счету депо указанного в запросе лица и уведомляет орган регистрации прав (в случае, если такой депозитарий осуществляет также хранение электронной закладной) либо депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, о соответствии информации о лице, которому открыт счет депо владельца или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, информации о лице, указанном в запросе. Депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения сведений от депозитария, осуществляющего учет и переход прав на электронную закладную, вносит в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах запись об установлении ограничения по его счету депо и передает полученные сведения о владельце электронной закладной или об ином лице, осуществляющем права по электронной закладной, в орган регистрации прав.

3. Не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения от депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной, сведений, указанных в пункте 2 настоящей статьи, орган регистрации прав вносит изменения в регистрационную запись об ипотеке, подтверждает внесение указанных изменений усиленной квалифицированной электронной подписью на соглашении о внесении изменений в электронную закладную и направляет его в указанный депозитарий. Депозитарий вносит запись о снятии ограничения по счету депо и направляет информацию об этом своим депонентам в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах.

Депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения соглашения о внесении изменений в электронную закладную, передает полученные от депозитария, осуществляющего учет и переход прав на электронную закладную, сведения о владельце электронной закладной или об ином лице, осуществляющем права по электронной закладной, в орган регистрации прав в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 13³ настоящего Федерального закона. Получение указанных сведений от депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной, является основанием для внесения органом регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем их получения, в

регистрационную запись об ипотеке сведений о дате получения депозитарием соглашения о внесении изменений в электронную закладную на хранение. Не позднее одного рабочего дня, следующего за днем внесения указанных сведений в регистрационную запись об ипотеке, орган регистрации прав уведомляет об этом лиц, обратившихся с заявлением о внесении изменений в электронную закладную.

4. В случае отсутствия счета депо на имя указанного в запросе владельца закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, не позднее трех рабочих дней со дня получения запроса уведомляет об этом орган регистрации прав.

5. Не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения от депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной, уведомления, указанного в пункте 4 настоящей статьи, орган регистрации прав принимает решение об отказе во внесении изменений в электронную закладную и направляет уведомления об указанном решении лицам, подавшим заявление о внесении изменений в электронную закладную.

6. При погашении регистрационной записи об ипотеке обращение с заявлением об аннулировании электронной закладной не требуется. После осуществления действий, предусмотренных статьей 25 настоящего Федерального закона, орган регистрации прав направляет в депозитарий,

осуществляющий хранение электронной закладной, уведомление о погашении регистрационной записи об ипотеке. Указанное уведомление является основанием для прекращения хранения электронной закладной и (или) учета прав на такую закладную.

Статья 13⁵. Порядок передачи электронной закладной на хранение в другой депозитарий

1. В случае смены депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной, передача электронной закладной на хранение в другой депозитарий осуществляется по распоряжению депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной, и распоряжению депозитария, в который такая закладная подлежит передаче на хранение.

Депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, делает указанное распоряжение на основании распоряжения владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, если такой депозитарий осуществляет учет и переход прав на электронную закладную, а если такой депозитарий не осуществляет учет и переход прав на электронную закладную, – на основании распоряжения депозитария, осуществляющего учет и переход прав на электронную закладную.

Депозитарий, осуществляющий учет и переход прав на электронную закладную, вносит в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах запись об установлении ограничения по

счета депо владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, в день направления распоряжения о передаче электронной закладной на хранение в другой депозитарий.

2. После получения распоряжения депозитария, в который электронная закладная подлежит передаче на хранение, депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, передает в такой депозитарий электронную закладную со всеми изменениями и приложениями. Депозитарий, в который электронная закладная передана на хранение, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения электронной закладной на хранение, вносит запись по открытому у него счету депо владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, либо по счету депо депозитария, осуществляющего учет и переход прав по электронной закладной, и не позднее одного рабочего дня, следующего за днем передачи электронной закладной на хранение, направляет сведения о том, что он осуществляет хранение электронной закладной, и о дате получения электронной закладной на хранение в орган регистрации прав. Орган регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения указанных в настоящем пункте сведений, дополняет сведения об электронной закладной, содержащиеся в регистрационной записи об

ипотеке, сведениями о депозитарии, в который электронная закладная передана на хранение, и о дате получения таким депозитарием электронной закладной на хранение.

3. Депозитарий, осуществляющий учет и переход прав на электронную закладную, вносит запись о снятии ограничения по счету депо владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной:

1) в день передачи электронной закладной на хранение в другой депозитарий;

2) в день, следующий за днем истечения трех рабочих дней со дня получения от владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, распоряжения о передаче электронной закладной на хранение в другой депозитарий, если от такого депозитария не получено распоряжение в указанный срок. При снятии ограничения по счету депо депозитарий информирует лицо, которое дало распоряжение о передаче электронной закладной на хранение в другой депозитарий, о невозможности выполнения такого распоряжения.

Статья 13⁶. Особенности выдачи электронной закладной с использованием систем дистанционного обслуживания

1. Если кредитная организация, являющаяся залогодержателем, взаимодействует с клиентами с использованием систем дистанционного

банковского обслуживания, формы электронной закладной, заявления о выдаче электронной закладной, заявления о внесении изменений в электронную закладную и соглашения о внесении изменений в электронную закладную, предусмотренные настоящим Федеральным законом, могут быть заполнены залогодателем, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству и подписаны электронной подписью, в том числе неквалифицированной электронной подписью или простой электронной подписью, с использованием систем дистанционного банковского обслуживания кредитной организации – залогодержателя. Указанные в настоящем пункте электронная закладная, заявление о выдаче электронной закладной, заявление о внесении изменений в электронную закладную и соглашение о внесении изменений в электронную закладную подписываются усиленной квалифицированной подписью залогодержателя и направляются в орган регистрации прав. Предусмотренные настоящим пунктом правила применяются, если возможность выдачи электронной закладной с использованием систем дистанционного банковского обслуживания кредитной организации – залогодержателя, а также возможность представления документов в орган регистрации прав в форме электронных документов либо электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной подписью залогодержателя, предусмотрена договором об ипотеке или

договором, обязательство по которому обеспечено ипотекой в силу закона.

2. Если залогодержателем является единый институт развития в жилищной сфере или одна из его организаций, определенных в Федеральном законе от 13 июля 2015 года № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», при подаче заявления о выдаче электронной закладной, заявления о внесении изменений в электронную закладную документы в орган регистрации прав могут представляться в форме электронных документов либо электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной подписью залогодержателя – единого института развития в жилищной сфере, если такая возможность предусмотрена договором об ипотеке или договором, обязательство по которому обеспечено ипотекой, либо договором, влекущим за собой возникновение ипотеки в силу закона.

3. В предусмотренных настоящей статьей случаях в орган регистрации прав представляются документы, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью только соответствующих залогодержателей, в том числе без указания в качестве владельца сертификата ключа проверки электронной подписи физического лица, действующего от имени залогодержателя.

4. Подписание залогодержателями, указанными в пунктах 1 и 2 настоящей статьи, усиленной квалифицированной электронной подписью, в том числе без указания в качестве владельца сертификата ключа проверки электронной подписи физического лица, действующего от имени залогодержателя, электронных документов либо электронных образов документов, представленных в орган регистрации прав для выдачи электронной закладной, является подтверждением тождественности содержания изготовленных залогодержателем электронных документов либо электронных образов документов содержанию документов на бумажных носителях, полученных залогодержателем от залогодателя, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и от должника по обеспеченному ипотекой обязательству.

5. Изготовленные указанными в пунктах 1 и 2 настоящей статьи залогодержателями электронные документы либо электронные образы документов имеют ту же юридическую силу, что и документы на бумажных носителях, полученные залогодержателями от залогодателя, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству. Орган регистрации прав не несет ответственности за убытки, причиненные в результате выдачи электронной закладной на основании изготовленных указанными

залогодержателями электронных документов либо электронных образов документов.»;

9) в статье 14:

а) в пункте 1:

абзац первый изложить в следующей редакции:

«1. Закладная должна содержать»;

подпункт 2 изложить в следующей редакции:

«2) имя залогодателя, сведения о документе, удостоверяющем личность, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии) – для физического лица, полное наименование залогодателя, указание места нахождения, идентификационного номера налогоплательщика и основного государственного регистрационного номера – для юридического лица»;

подпункт 3 изложить в следующей редакции:

«3) имя первоначального владельца закладной, сведения о документе, удостоверяющем личность, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии) – для физического лица, полное наименование залогодержателя, указание места нахождения, идентификационного номера налогоплательщика и основного государственного регистрационного номера – для юридического лица»;

подпункт 5 изложить в следующей редакции:

«5) имя должника по обеспеченному ипотекой обязательству, если должник не является залогодателем, сведения о документе, удостоверяющем личность, страховой номер индивидуального лицевого счета в системе обязательного пенсионного страхования (при наличии) – для физического лица, полное наименование, указание места нахождения, идентификационного номера налогоплательщика и основного государственного регистрационного номера – для юридического лица;»;

подпункт 8 изложить в следующей редакции:

«8) достаточное для идентификации описание объекта недвижимости: вид, кадастровый номер, площадь или иная основная характеристика объекта недвижимости и ее значение, адрес или при отсутствии адреса иное описание местоположения;»;

подпункт 9 изложить в следующей редакции:

«9) установленную в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности рыночную стоимость предмета ипотеки;»;

в подпункте 10 слова «номера, даты и места» заменить словами «номера и даты»;

подпункт 13 изложить в следующей редакции:

«13) сведения о государственной регистрации ипотеки

(наименование органа регистрации прав, осуществившего государственную регистрацию ипотеки, дата государственной регистрации ипотеки и номер, под которым она зарегистрирована);»;

б) дополнить пунктом 1¹ следующего содержания:

«1¹. Номером закладной считается номер регистрации ипотеки, а в случае, если предметом ипотеки являются несколько объектов недвижимости, номер регистрации ипотеки первого указанного в закладной объекта недвижимости.»;

в) дополнить пунктом 1² следующего содержания:

«1². Электронная закладная помимо сведений, указанных в подпунктах 1 – 11, 13 пункта 1 настоящей статьи, должна содержать номер счета депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, номер счета депо номинального держателя (при наличии), наименование депозитария, в который электронная закладная передается на хранение, адрес его электронной почты, посредством которого орган регистрации прав осуществляет связь с указанным депозитарием, а также иную информацию, необходимую для зачисления электронной закладной на указанные счета депо.»;

10) в статье 16:

а) пункт 1 после слов «владелец закладной» дополнить словами «, за

исключением бездвиженной документарной закладной и электронной закладной,»;

б) в пункте 2 слова «депозитарного учета» заменить словом «обездвижения»;

в) абзац пятый пункта 3 признать утратившим силу;

11) в статье 17:

а) в пункте 1:

абзац первый после слов «прав владелец» дополнить словом «документарной»;

абзац четвертый изложить в следующей редакции:

«на документарной закладной сделана отметка о ее обездвижении, обязанное лицо об этом было уведомлено»;

дополнить новым абзацем пятым следующего содержания:

«выдана электронная закладная.»;

абзац пятый считать абзацем шестым и в нем слова «, если осуществляется депозитарный учет закладной,» заменить словами «обездвижения документарной закладной»;

б) пункт 2 после слова «передать» дополнить словом «документарную»;

в) в пункте 3:

абзац первый после слова «Нахождение» дополнить словом

«документарной»;

в абзаце втором слова «В закладной» заменить словами «В документарной закладной»;

г) в пункте 6:

абзац второй после слова «судом» дополнить словами «, арбитражным судом»;

абзац третий после слова «предъявленная» дополнить словом «документарная»;

д) в пункте 7:

абзац первый после слова «Нахождение» дополнить словом «документарной», после слова «окажется» дополнить словом «документарная»;

абзац второй после слова «законом» дополнить словом «документарная», после слова «уничтожения» дополнить словом «документарной»;

12) в статье 18:

а) в пункте 1:

абзац первый после слова «утраченную» дополнить словом «документарную»;

абзац второй изложить в следующей редакции:

«заявления в их адрес лица, означенного в Едином государственном

реестре недвижимости в качестве залогодержателя, если по данным, внесенным в указанный реестр в соответствии со статьей 16 настоящего Федерального закона, возможно установить законность восстанавливаемых прав на утраченную документарную закладную, или в случае ее обездвижения – лица, которое согласно записям по счетам депо является владельцем данной закладной или иным лицом, осуществляющим права по закладной»;

абзац четвертый после слова «утратившего» дополнить словом «документарную»;

б) в пункте 1¹ слова «закладную, депозитарный учет которой осуществляется,» заменить словами «обездвиженную документарную закладную»;

в) в пункте 2 слова «дубликат закладной» заменить словами «дубликат документарной закладной»;

г) в пункте 3:

абзац первый после слова «Дубликат» дополнить словом «документарной»;

в абзаце втором слова «, если осуществляется депозитарный учет закладной,» заменить словами «обездвижения документарной закладной»;

д) в пункте 4:

абзац первый после слова «Дубликат» дополнить словом

«документарной»;

в абзаце втором слова «дубликата закладной» заменить словами «дубликата документарной закладной»;

13) в абзаце втором пункта 3 статьи 20 слова «требованиям пункта 1» заменить словом «требованиям»;

14) в статье 22:

а) дополнить пунктом 2¹ следующего содержания:

«2¹. В случае обездвижения документарной закладной или выдачи электронной закладной в сведениях о залогодержателе (законном владельце закладной) в регистрационной записи об ипотеке указываются сведения о депозитари, который осуществляет хранение соответствующей закладной.»;

б) в пункте 3 слова «пунктом 2 настоящей статьи, а также» исключить;

15) в абзаце втором пункта 2 статьи 23 слова «случая, предусмотренного» заменить словами «случаев, предусмотренных», после слов «статьи 13» дополнить словами «, пунктом 1 статьи 13⁴»;

16) в статье 25:

а) пункт 1 изложить в следующей редакции:

«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 регистрации прав:

в случае, если выдана закладная:

совместного заявления залогодателя и законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

заявления законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

заявления залогодателя с одновременным представлением документарной закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме;

в случае, если не выдана закладная:

совместного заявления залогодателя и залогодержателя;

заявления залогодержателя.

Регистрационная запись об ипотеке погашается также по решению суда или арбитражного суда о прекращении ипотеки в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

В случае, если жилое помещение приобретено или построено

полностью или частично с использованием накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, предоставленных по договору целевого жилищного займа в соответствии с Федеральным законом «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих», регистрационная запись об ипотеке, возникшей в силу настоящего Федерального закона, погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав заявления федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих в соответствии с Федеральным законом «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих».

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

Форма заявления о погашении регистрационной записи об ипотеке и требования к ее заполнению, а также требования к форматам такого заявления и представляемых с ним документов в электронной форме утверждаются органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав.»;

б) пункт 2 после слов «Отметка на» дополнить словом «документарной», после слова «владельца» дополнить словом

«документарной», после слова «владельцем» дополнить словом «такой»;

17) в пункте 2 статьи 29:

а) второе предложение исключить;

б) дополнить абзацем следующего содержания:

«Залогодержатель преимущественно перед другими кредиторами залогодателя вправе получить удовлетворение обеспеченного залогом требования за счет причитающихся залогодателю доходов от использования заложенного имущества третьими лицами.»;

18) пункт 2 статьи 31 дополнить предложениями следующего содержания: «При неисполнении залогодателем указанной в настоящем пункте обязанности залогодержатель вправе страховать заложенное имущество в полной стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства, на сумму этого обязательства. В этом случае залогодержатель вправе потребовать от залогодателя возмещения понесенных им расходов на страхование заложенного имущества.»;

19) в абзаце первом пункта 3 статьи 43 слова «независимо от того, знал ли залогодержатель по последующему договору о таком запрещении» исключить;

20) в статье 44:

а) в абзаце втором пункта 1 слова «расторжения договора и»

исключить;

б) пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. Изменение предшествующего договора об ипотеке после заключения последующего договора об ипотеке, если последующий договор об ипотеке заключен с соблюдением условий, предусмотренных для него предшествующим договором об ипотеке, или если такие условия не были предусмотрены предшествующим договором об ипотеке, не затрагивает права последующего залогодержателя при условии, что это изменение влечет ухудшение обеспечения его требования и произведено без согласия последующего залогодержателя.»;

21) пункт 4 статьи 46 дополнить абзацем следующего содержания:

«Залогодатель, к которому предъявлено требование об обращении взыскания на заложенное имущество одним из залогодержателей, обязан уведомить об этом в письменной форме всех других залогодержателей этого имущества.»;

22) в статье 48:

а) в пункте 1:

абзац второй изложить в следующей редакции:

«При передаче прав на документарную закладную лицо, передающее право, делает на такой закладной отметку о ее новом владельце, если иное не установлено настоящим Федеральным законом.»;

в абзаце четвертом слова «указанным в закладной» заменить словами «указанным в документарной закладной»;

абзац пятый изложить в следующей редакции:

«В случае обездвижения документарной закладной или выдачи электронной закладной переход прав осуществляется путем внесения соответствующей записи по счету депо. Права на обездвиженную документарную закладную или электронную закладную переходят к приобретателю с момента внесения приходной записи по счету депо приобретателя, которая является достаточным доказательством наличия у приобретателя прав на соответствующую закладную. При этом отметка на документарной закладной о ее новом владельце не делается.»;

б) пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. Владелец документарной закладной считается законным, если его права на документарную закладную основываются на последней отметке на такой закладной, сделанной предыдущим владельцем, если иное не установлено настоящим пунктом. Он не считается законным владельцем документарной закладной, если доказано, что документарная закладная выбыла из владения кого-либо из лиц, сделавших передаточные надписи, помимо их воли в результате хищения или иным преступным путем, о чем новый владелец документарной закладной, приобретая ее, знал или должен был знать.

В случае обездвижения документарной закладной или выдачи электронной закладной владелец обездвиженной документарной закладной или электронной закладной считается законным, если его права на закладную удостоверены записью по счету депо.»;

в) пункт 5 изложить в следующей редакции:

«5. Если третье лицо в соответствии с пунктом 2 статьи 313 Гражданского кодекса Российской Федерации исполнило за должника обеспеченное ипотекой обязательство в полном объеме, оно вправе требовать передачи ему документарной закладной либо перевода прав на обездвиженную документарную закладную. При отказе залогодержателя передать документарную закладную третье лицо может требовать передачи ему документарной закладной в судебном порядке.»;

г) дополнить пунктом 7 следующего содержания:

«7. Депозитарий по запросу предоставляет персональные данные заемщика и (или) залогодателя – физического лица лицу, на счете которого учитываются права на обездвиженную документарную закладную или на электронную закладную, в целях осуществления таким лицом своих прав по обездвиженной документарной закладной или электронной закладной. При этом получение согласия заемщика и (или) залогодателя – физического лица не требуется.

Лица, которым были переданы персональные данные заемщика и

(или) залогодателя – физического лица, обязаны хранить ставшие им известными персональные данные указанных лиц, обеспечивать конфиденциальность и безопасность персональных данных указанных лиц и нести ответственность за их разглашение.»;

23) в статье 49:

а) пункт 2 признать утратившим силу;

б) пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. При заключении договора о залоге закладной стороны вправе предусмотреть:

1) обращение взыскания на заложенное имущество в порядке, установленном статьей 349 Гражданского кодекса Российской Федерации;

2) передачу прав по закладной в порядке, на условиях и с последствиями, которые предусмотрены статьей 48 настоящего Федерального закона;

3) право залогодержателя по истечении определенного срока продать закладную с тем, чтобы удержать из вырученных денег сумму обеспеченного ее залогом обязательства. В этом случае указанное право должно быть предусмотрено специальной залоговой передаточной надписью на такой закладной.»;

в) пункт 4 изложить в следующей редакции:

«4. В случае, предусмотренном подпунктом 3 пункта 3 настоящей

статьи, специальная залоговая передаточная надпись делается ипотечным залогодержателем на документарной закладной.

В случае, если осуществляется обездвижение документарной закладной или выдана электронная закладная, специальная залоговая передаточная надпись отражается депозитарием в виде специальной записи по счету депо на основании распоряжения владельца закладной.

При исполнении обеспеченного залогом закладной обязательства в полном объеме специальная залоговая передаточная надпись погашается путем совершения залогодержателем закладной отметки о погашении такой надписи либо, если осуществляется обездвижение документарной закладной или выдана электронная закладная, путем внесения депозитарием на основании распоряжения залогодержателя закладной соответствующей записи о погашении по счету депо.»;

24) в статье 55:

а) пункт 2 изложить в следующей редакции:

«2. Реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание во внесудебном порядке, осуществляется в порядке, установленном статьей 56 настоящего Федерального закона.

В случае, если договор об ипотеке предусматривает условие обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и сторонами договора являются юридическое лицо и (или)

индивидуальный предприниматель, в обеспечение обязательств, связанных с предпринимательской деятельностью, способами реализации предмета ипотеки могут быть, в частности, оставление залогодержателем заложенного имущества за собой и продажа заложенного имущества залогодержателем другому лицу.

К отношениям сторон по оставлению залогодержателем за собой заложенного имущества и по продаже заложенного имущества залогодержателем другому лицу применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже, если иное не вытекает из характера правоотношений.

Исключение из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей физического лица, являющегося стороной договора об ипотеке, содержащего одно из предусмотренных абзацем вторым настоящего пункта положений, не влечет прекращение положений договора об ипотеке об оставлении залогодержателем заложенного имущества за собой или о продаже заложенного имущества залогодержателем другому лицу.»;

б) пункт 3 изложить в следующей редакции:

«3. При оставлении залогодержателем за собой заложенного имущества оно оставляется залогодержателем за собой с зачетом в счет покупной цены требований залогодержателя к должнику, обеспеченных

ипотекой, по цене, равной рыночной стоимости такого имущества, определенной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

При продаже заложенного имущества залогодержателем другому лицу оно продается залогодержателем с удержанием из вырученных денег суммы обеспеченного залогом обязательства по цене не ниже рыночной стоимости такого имущества, определенной в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В случае, если заинтересованное лицо не согласно с проведенной оценкой заложенного имущества, это лицо вправе требовать от залогодержателя возмещения убытков, причиненных реализацией заложенного имущества, по цене, указанной в отчете об оценке.»;

в) в пункте 5:

подпункт 1 изложить в следующей редакции:

«1) предметом ипотеки является жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением, за исключением случаев заключения после возникновения оснований для обращения взыскания соглашения об обращении взыскания во внесудебном порядке.»;

подпункт 3 изложить в следующей редакции:

«3) заложенное имущество является предметом предшествующей и последующей ипотек, при которых применяются разный порядок обращения взыскания на предмет ипотеки или разные способы реализации заложенного имущества, если соглашением между предшествующим и последующим залогодержателями не предусмотрено иное;»;

подпункт 4 изложить в следующей редакции:

«4) имущество заложено в обеспечение исполнения разных обязательств нескольким созалогодержателям, за исключением случая, если соглашением всех созалогодержателей с залогодателем предусмотрен внесудебный порядок обращения взыскания;»;

25) в статье 55²:

а) абзац первый пункта 1 изложить в следующей редакции:

«1. Уведомление и требование, направляемые в связи с обращением взыскания на заложенное имущество (далее – уведомление) и предусмотренные настоящим Федеральным законом, договором об ипотеке, направляются по адресу, указанному стороной договора об ипотеке, а также по месту нахождения юридического лица или по месту жительства физического лица, в том числе индивидуального предпринимателя.»;

б) пункт 2 дополнить словами «либо направляется иным способом, указанным в договоре об ипотеке и (или) документарной закладной или

электронной закладной»;

26) статью 59¹ изложить в следующей редакции:

**«Статья 59¹. Оставление за собой заложенного имущества и
продажа заложенного имущества
залогодержателем другому лицу**

В соответствии с пунктом 1¹ статьи 9 настоящего Федерального закона и в порядке, установленном указанным пунктом, стороны договора об ипотеке вправе установить положение о том, что залогодержатель вправе оставить заложенное имущество за собой, либо о том, что залогодержатель вправе продать заложенное имущество другому лицу, при обращении взыскания на предмет ипотеки как во внесудебном порядке, так и по решению суда с учетом требований, содержащихся в пунктах 2 и 3 статьи 55 настоящего Федерального закона.».

Статья 6

Признать утратившими силу:

1) абзац четвертый пункта 17 статьи 1 Федерального закона от 11 февраля 2002 года № 18-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 7, ст. 629);

2) абзацы третий и четвертый подпункта «в» пункта 4 статьи 1 Федерального закона от 22 декабря 2008 года № 264-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 52, ст. 6219);

3) пункт 1 статьи 7 Федерального закона от 6 апреля 2015 года № 82-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части отмены обязательности печати хозяйственных обществ» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 14, ст. 2022);

4) абзац третий подпункта «в» пункта 6 статьи 5 Федерального

закона от 3 июля 2016 года № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2016, № 27, ст. 4294).

Статья 7

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением положений, для которых настоящей статьёй установлен иной срок вступления их в силу.

2. Пункты 6 – 12, 14 – 16, 22, 23, подпункт «б» пункта 25 статьи 1, пункт 2, подпункт «б» пункта 3 статьи 5, статья 6 настоящего Федерального закона вступают в силу с 1 июля 2018 года.

3. Документарная закладная, выданная до 1 июля 2018 года, с 1 января 2019 года не может быть передана в депозитарий для временного депозитарного учета, который осуществлялся в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом).

4. В случае, если до 1 июля 2018 года документарная закладная не передана в депозитарий для ее депозитарного учета, такая закладная может быть передана в депозитарий для ее депозитарного учета либо по заявлению владельца документарной закладной или иного лица,

осуществляющего права по документарной закладной, и залогодателя, а в случае, если залогодателем является третье лицо, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству взамен документарной закладной может быть выдана электронная закладная в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в редакции настоящего Федерального закона).

5. В случае, если до 1 июля 2018 года документарная закладная передана в депозитарий для временного депозитарного учета, который осуществлялся в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (без учета изменений, внесенных настоящим Федеральным законом), и после 1 июля 2018 года владелец документарной закладной потребовал от депозитария прекращения хранения такой закладной и (или) учета прав на нее, последующая передача такой закладной в депозитарий для временного депозитарного учета не допускается. Такая закладная может быть передана в депозитарий для депозитарного учета в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в редакции настоящего Федерального закона). По заявлению залогодержателя – владельца документарной закладной, залогодателя, а в случае, если залогодателем является третье лицо, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству взамен документарной закладной может быть выдана

только электронная закладная в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в редакции настоящего Федерального закона).

6. Оператор единой системы идентификации и аутентификации безвозмездно обеспечивает возможность использования депозитариями, осуществляющими хранение электронных закладных, указанной системы в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в редакции настоящего Федерального закона).



Президент
Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль
25 ноября 2017 года
№ 328-ФЗ