# Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 02.08.2019) "Об ипотеке (залоге недвижимости)"

## 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.

*КонсультантПлюс: примечание.*

*П. 1 ст. 20 (в ред. ФЗ от 31.12.2017 N 486-ФЗ) применяется к отношениям, возникшим после 01.02.2018. Стороны договоров, заключенных до 01.02.2018, вправе установить, что п. 1 ст. 20 применяется после указанной даты к правам и обязанностям, возникшим из таких договоров.*

При наличии управляющего залогом государственная регистрация ипотеки осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и управляющего залогом, действующего на основании договора управления залогом, заключенного с залогодержателем (залогодержателями). Вместе с указанным совместным заявлением представляется договор (договоры), на основании которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство, а также договор управления залогом или договор синдицированного кредита (займа), если такой договор содержит положения об управлении залогом.

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.

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.

При государственной регистрации ипотеки в силу закона внесение в Единый государственный реестр недвижимости 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.

Государственная регистрация ипотеки в отношении жилого помещения в многоквартирном доме, предоставляемого в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации" собственнику обремененного ипотекой жилого помещения в многоквартирном доме, осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности на предоставляемое жилое помещение в многоквартирном доме без заявления на основании договора, предусматривающего переход права собственности и заключенного в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года N 4802-1 "О статусе столицы Российской Федерации", либо на основании вступившего в законную силу решения суда о понуждении к заключению указанного договора. Очередность залогодержателей в отношении передаваемого жилого помещения в многоквартирном доме устанавливается на основании сведений Единого государственного реестра недвижимости о государственной регистрации ипотеки в отношении жилого помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве.

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.

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

закладная, содержание которой должно удовлетворять требованиям 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;

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:

договор уступки прав;

абзац утратил силу с 1 января 2017 года. - Федеральный закон от 03.07.2016 N 361-ФЗ;

абзац утратил силу с 1 июля 2011 года. - Федеральный закон от 01.07.2011 N 169-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 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" документов представляются:

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

правила доверительного управления ипотечным покрытием.

Орган регистрации 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.

4.2. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости 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.

5 - 6. Утратили силу с 1 января 2017 года. - Федеральный закон от 03.07.2016 N 361-ФЗ.

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