# Федеральный закон от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 03.04.2020) "Об ипотеке (залоге недвижимости)"

## Статья 13. Основные положения о закладной

(в ред. Федерального закона от 25.11.2017 N 328-ФЗ)

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 13.2 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 13.1 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 обездвиженную 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 обездвиженную 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.