

# Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ (последняя редакция)

16 июля 1998 года N 102-ФЗ

---

## РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ)

Принят  
Государственной Думой  
24 июня 1997 года  
Одобрен  
Советом Федерации  
9 июля 1998 года

[Список изменяющих документов](#)  
(см. [Обзор](#) изменений данного документа)

- [Глава I. Основные положения](#)
- [Статья 1. Основания возникновения ипотеки и ее регулирование](#)
- [Статья 2. Обязательство, обеспечиваемое ипотекой](#)
- [Статья 3. Требования, обеспечиваемые ипотекой](#)
- [Статья 4. Обеспечение ипотекой дополнительных расходов залогодержателя](#)
- [Статья 5. Имущество, которое может быть предметом ипотеки](#)
- [Статья 6. Право отдавать имущество в залог по договору об ипотеке](#)
- [Статья 7. Ипотека имущества, находящегося в общей собственности](#)
- [Глава II. Заключение договора об ипотеке](#)
- [Статья 8. Общие правила заключения договора об ипотеке](#)
- [Статья 9. Содержание договора об ипотеке](#)

- Статья 9.1. Особенности условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, а также особенности их изменения по требованию заемщика и особенности условий договора страхования, заключенного при предоставлении потребительского кредита (займа), обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой
- Статья 10. Государственная регистрация договора об ипотеке
- Статья 11. Возникновение ипотеки как обременения
- Статья 12. Предупреждение залогодержателя о правах третьих лиц на предмет ипотеки
- Глава III. Закладная
- Статья 13. Основные положения о закладной
- Статья 13.1. Изменение условий документарной закладной, обездвижение документарной закладной
- Статья 13.2. Электронная закладная
- Статья 13.3. Выдача электронной закладной
- Статья 13.4. Внесение изменений в электронную закладную, особенности погашения ипотеки
- Статья 13.5. Порядок передачи электронной закладной на хранение в другой депозитарий
- Статья 13.6. Особенности выдачи электронной закладной с использованием систем дистанционного обслуживания
- Статья 14. Содержание закладной
- Статья 15. Приложения к закладной
- Статья 16. Регистрация владельцев закладной
- Статья 17. Осуществление прав по закладной и исполнение обеспеченного ипотекой обязательства
- Статья 18. Восстановление прав на утраченную закладную

- [Глава IV. Государственная регистрация ипотеки](#)
- [Статья 19. Основные положения о государственной регистрации ипотеки](#)
- [Статья 20. Порядок государственной регистрации ипотеки](#)
- [Статья 21. Утратила силу](#)
- [Статья 22. Регистрационная запись об ипотеке и удостоверение государственной регистрации ипотеки](#)
- [Статья 23. Исправление, изменение и дополнение регистрационной записи об ипотеке](#)
- [Статья 24. Государственная пошлина](#)
- [Статья 25. Погашение регистрационной записи об ипотеке](#)
- [Статья 25.1. Погашение регистрационной записи об ипотеке в случае ликвидации залогодержателя, являющегося юридическим лицом](#)
- [Статья 25.2. Особенности погашения регистрационной записи об ипотеке в условиях недружественных действий иностранных государств](#)
- [Статья 26. Публичный характер государственной регистрации ипотеки](#)
- [Статья 27, статья 28. Утратили силу](#)
- [Глава V. Обеспечение сохранности имущества, заложенного по договору об ипотеке](#)
- [Статья 29. Пользование залогодателем заложенным имуществом](#)
- [Статья 30. Содержание и ремонт заложенного имущества](#)
- [Статья 31. Страхование заложенного имущества. Страхование ответственности заемщика и страхование финансового риска кредитора](#)
- [Статья 32. Меры по предохранению заложенного имущества от утраты и повреждения](#)
- [Статья 33. Защита заложенного имущества от притязаний третьих лиц](#)
- [Статья 34. Право залогодержателя проверять заложенное имущество](#)
- [Статья 35. Права залогодержателя при ненадлежащем обеспечении сохранности заложенного имущества](#)

- [Статья 36. Последствия утраты или повреждения заложенного имущества](#)
- [Глава VI. Переход прав на имущество, заложенное по договору об ипотеке, к другим лицам и обременение этого имущества правами других лиц](#)
- [Статья 37. Отчуждение заложенного имущества](#)
- [Статья 38. Сохранение ипотеки при переходе прав на заложенное имущество к другому лицу](#)
- [Статья 39. Последствия нарушения правил об отчуждении заложенного имущества](#)
- [Статья 40. Обременение заложенного имущества правами других лиц](#)
- [Статья 41. Последствия принудительного изъятия государством заложенного имущества](#)
- [Статья 41.1. Последствия перехода права собственности на жилые помещения в многоквартирном доме, включенном в программу реновации жилищного фонда в субъекте Российской Федерации - городе федерального значения Москве, в многоквартирном доме, включенном в границы территории, подлежащей комплексному развитию](#)
- [Статья 42. Последствия виндикации заложенного имущества](#)
- [Глава VII. Последующая ипотека](#)
- [Статья 43. Понятие последующей ипотеки и условия, при которых она допускается](#)
- [Статья 44. Предупреждение залогодержателей о предшествующей и последующей ипотеках. Изменение предшествующего договора об ипотеке](#)
- [Статья 45. Государственная регистрация последующей ипотеки](#)
- [Статья 46. Удовлетворение требований залогодержателей по предшествующей и последующей ипотекам](#)
- [Глава VIII. Уступка прав по договору об ипотеке. Передача и залог закладной](#)

- [Статья 47. Уступка прав по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству](#)
- [Статья 48. Передача прав на закладную](#)
- [Статья 49. Залог закладной](#)
- [Глава IX. Обращение взыскания на имущество, заложенное по договору об ипотеке](#)
- [Статья 50. Основания обращения взыскания на заложенное имущество](#)
- [Статья 51. Судебный порядок обращения взыскания на заложенное имущество](#)
- [Статья 52. Подсудность дел об обращении взыскания на заложенное имущество](#)
- [Статья 53. Меры по защите интересов других залогодержателей, отсутствующего залогодателя и иных лиц](#)
- [Статья 54. Вопросы, разрешаемые судом при рассмотрении дела об обращении взыскания на заложенное имущество](#)
- [Статья 54.1. Основания для отказа в обращении взыскания на заложенное имущество](#)
- [Статья 55. Обращение взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке](#)
- [Статья 55.1. Мирное соглашение по обязательству, обеспеченному ипотекой, при обращении взыскания на предмет ипотеки](#)
- [Статья 55.2. Порядок направления уведомления и требования](#)
- [Глава X. Реализация заложенного имущества, на которое обращено взыскание](#)
- [Статья 56. Реализация заложенного имущества](#)
- [Статья 57. Порядок проведения публичных торгов в ходе исполнительного производства](#)
- [Статья 58. Объявление публичных торгов несостоявшимися](#)
- [Статья 59. Реализация заложенного имущества по соглашению сторон](#)

- [Статья 59.1. Оставление за собой заложенного имущества и продажа заложенного имущества залогодержателем другому лицу](#)
- [Статья 60. Прекращение обращения взыскания на заложенное имущество и его реализации](#)
- [Статья 61. Распределение суммы, вырученной от реализации заложенного имущества](#)
- [Глава XI. Особенности ипотеки земельных участков](#)
- [Статья 62. Земельные участки, которые могут быть предметом ипотеки](#)
- [Статья 62.1. Ипотека земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена](#)
- [Статья 63. Земельные участки, не подлежащие ипотеке](#)
- [Статья 64. Ипотека земельного участка, на котором имеются здания или сооружения, принадлежащие залогодателю](#)
- [Статья 64.1. Ипотека земельного участка, приобретенного с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа](#)
- [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](#)
- [Статья 65. Возведение залогодателем зданий или сооружений на заложенном земельном участке](#)
- [Статья 66. Ипотека земельного участка, на котором имеются здания или сооружения, принадлежащие третьим лицам](#)
- [Статья 67. Оценка земельного участка при его ипотеке](#)
- [Статья 68. Особенности обращения взыскания на заложенные земельные участки и их реализации](#)
- [Глава XII. Особенности ипотеки предприятия, здания, сооружения и нежилого помещения](#)

- [Статья 69. Ипотека предприятий, зданий или сооружений с земельным участком, на котором они находятся](#)
- [Статья 69.1. Ипотека зданий, сооружений и нежилых помещений, приобретенных с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа](#)
- [Статья 70. Ипотека предприятия как имущественного комплекса](#)
- [Статья 71. Обязательства, которые могут обеспечиваться ипотекой предприятия](#)
- [Статья 72. Права залогодателя в отношении заложенного предприятия](#)
- [Статья 73. Обращение взыскания на заложенное предприятие](#)
- [Глава XIII. Особенности ипотеки жилых домов, квартир и залога прав требования участника долевого строительства](#)
- [Статья 74. Применение правил об ипотеке жилых домов, квартир и о залоге прав требования участника долевого строительства](#)
- [Статья 75. Ипотека квартир в многоквартирном жилом доме](#)
- [Статья 76. Ипотека строящихся жилых домов](#)
- [Статья 77. Ипотека жилых домов и квартир, приобретенных за счет кредита банка или иной кредитной организации](#)
- [Статья 77.1. Ипотека наемного дома](#)
- [Статья 77.2. Залог прав требования участника долевого строительства по договору участия в долевом строительстве, приобретенных за счет кредитных или заемных средств](#)
- [Статья 78. Обращение взыскания на заложенные жилой дом или квартиру](#)
- [Глава XIV. Заключительные положения](#)
- [Статья 79. Введение в действие настоящего Федерального закона](#)