ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

"ОБ ИПОТЕКЕ (ЗАЛОГЕ НЕДВИЖИМОСТИ)"

ОТ 16.07.1998 N 102-ФЗ

(принят ГД ФС РФ 24.06.1997)  
(действующая редакция от 05.10.2015)

**Статья 5** . Имущество, которое может быть предметом ипотеки

*Федеральным законом от 18 декабря 2006 г. N 232-ФЗ в пункт 1 статьи 5 настоящего Федерального закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2007 г.*

*Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 216-ФЗ в пункт 1 статьи 5 настоящего Федерального закона внесены изменения*

1. По договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним , в том числе:

1) земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в статье 63 настоящего Федерального закона;

2) предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;

3) жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;

4) дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения;

5) воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания и космические объекты.

Здания, в том числе жилые дома и иные строения, и сооружения, непосредственно связанные с землей, могут быть предметом ипотеки при условии соблюдения правил статьи 69 настоящего Федерального закона.

Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для ипотеки таких земельных участков в соответствии со статьей 62.1 настоящего Федерального закона.

2. Правила настоящего Федерального закона применяются к залогу незавершенного строительством недвижимого имущества, возводимого на земельном участке в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации порядке, в том числе зданий и сооружений при условии соблюдения правил статьи 69 настоящего Федерального закона.

3. Если иное не предусмотрено договором, вещь, являющаяся предметом ипотеки, считается заложенной вместе с принадлежностями (статья 135 Гражданского кодекса Российской Федерации) как единое целое.

4. Часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь), не может быть самостоятельным предметом ипотеки.

*Федеральным законом от 4 декабря 2007 г. N 324-ФЗ в пункт 5 статьи 5 настоящего Федерального закона внесены изменения, вступающие в силу с 1 января 2008 г.*

5. Правила об ипотеке недвижимого имущества соответственно применяются к залогу прав арендатора по договору об аренде такого имущества (право аренды), поскольку иное не установлено федеральным законом и не противоречит существу арендных отношений.

Правила об ипотеке недвижимого имущества применяются также к залогу прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и [внесении изменений](http://www.gosthelp.ru/text/GOST250390ESKDPravilavnes.html) в некоторые законодательные акты Российской Федерации".

*Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 216-ФЗ в статью 6 настоящего Федерального закона внесены изменения*