**Федеральный закон 102-ФЗ Об ипотеке (залоге недвижимости)**

Федеральный закон

**от 16 июля 1998 г.                                                            № 102-ФЗ**

**"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, осуществляется на основании заявления залогодателя или залогодержателя.

Для государственной регистрации ипотеки, возникающей в силу договора об ипотеке, должны быть представлены:

договор об ипотеке и его копия;

документы, указанные в договоре об ипотеке в качестве приложений;

документ об уплате государственной пошлины ;

иные документы, необходимые для государственной регистрации ипотеки в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

*Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ в пункт 2 статьи 20 настоящего Федерального закона внесены изменения, вступающие в силу по истечении трех месяцев после дня его официального опубликования*

*Федеральным законом от 29 июня 2004 г. N 58-ФЗ в пункт 2 статьи 20 настоящего Федерального закона внесены изменения*

2. Ипотека в силу закона подлежит государственной регистрации. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется без представления отдельного заявления и 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 прав на недвижимое имущество и сделок с ним 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.

*Федеральным законом от 4 декабря 2007 г. N 324-ФЗ статья 20 настоящего Федерального закона дополнена пунктом 2.1, вступающим в силу с 1 января 2008 г.*

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, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав , одновременно с документами, указанными в пункте 1 настоящей статьи, представляются также:

закладная, содержание которой должно удовлетворять требованиям пункта 1 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 договора уступки прав по основному обязательству или по договору об ипотеке осуществляется по совместному заявлению бывшего и нового залогодержателей. Для государственной регистрации договора уступки прав должны быть представлены:

договор уступки прав;

документ об уплате государственной пошлины;

ранее зарегистрированный договор об ипотеке.

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 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" документов представляются:

лицензия на управление ипотечным покрытием, предусмотренная статьей 17 Федерального закона от 11 ноября 2003 года N 152-ФЗ "Об ипотечных ценных бумагах" (подлинник или нотариально удостоверенная копия);

правила доверительного управления ипотечным покрытием.

4.2. Внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 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 и документ об уплате государственной пошлины.

5. Ипотека должна быть зарегистрирована в течение одного месяца со дня поступления необходимых для ее регистрации документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, а ипотека жилого помещения - в течение пяти рабочих дней с указанного дня .

6. Государственная регистрация ипотеки осуществляется путем совершения регистрационной записи об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Датой государственной регистрации ипотеки является день совершения регистрационной записи об ипотеке в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество. Регистрационные записи в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество совершаются в очередности, определяемой на основании дат поступления всех необходимых документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав .

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