

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Порядок предоставления заявления и документов, необходимых для регистрации ипотеки и прекращения ипотеки

Вопросы, касающиеся ипотеки, регламентируются Гражданским кодексом Российской Федерации (глава 23 ст.334-358.18), Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ), Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

По общему правилу в соответствии с частью 1 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном настоящим Федеральным законом порядке.

Заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования:

1. в форме документов на бумажном носителе:

- *посредством личного обращения* в орган регистрации прав, к уполномоченному лицу органа регистрации прав при выездном приеме, через многофункциональный центр (далее - МФЦ). Информацию об адресах, контактах и режиму работы офисов МФЦ Владимирской области можно узнать на сайте www.33.mfc.ru;

- *посредством почтового отправления* с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении (подробнее ч.12 ст.18 Закон № 218-ФЗ).

2. в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав. Документы указанным способом могут быть направлены на государственную регистрацию **нотариусом** по желанию и просьбе заявителя в случае, если право возникает на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом действия.

Особенности осуществления государственной регистрации ипотеки освещены в статье 53 Закона № 218-ФЗ.

Так государственная регистрация ипотеки, возникающей *на основании договора*, осуществляется *после государственной регистрации права собственности залогодателя на являющийся предметом ипотеки объект недвижимости или иного являющегося предметом ипотеки и подлежащего государственной регистрации права залогодателя на объект недвижимости на основании договора об ипотеке* и (варианты):

- заявления залогодателя и залогодержателя;
- заявления залогодателя и управляющего залогом;
- нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке.

В то время как государственная регистрация ипотеки, возникающей *на основании закона*, осуществляется *одновременно с государственной регистрацией права собственности залогодателя на являющийся предметом ипотеки объект недвижимости или иного являющегося предметом ипотеки и подлежащего государственной регистрации права залогодателя на объект недвижимости на основании договора, влекущего возникновение ипотеки на основании закона*, и (варианты):

- заявления залогодателя;
- заявления залогодержателя;
- заявления нотариуса, удостоверившего договор, влекущий возникновение ипотеки на основании закона, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

В любом случае для государственной регистрации ипотеки как обременения объекта недвижимого имущества необходимо заявление и документ-основание (не менее чем в 2-х экземплярах-подлинниках либо подлинник+копия, если такая сделка совершена в нотариальной форме или право на основании такой сделки возникло до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (статья 21 Закона № 218-ФЗ).

Если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя в соответствии со статьей 13 Закона № 102-ФЗ удостоверяются закладной, вместе с таким договором в орган регистрации прав представляется закладная. Если заключение соответствующего договора влечет возникновение ипотеки в силу закона, в случае составления закладной предъявляются соответствующий договор и закладная (ч.4 ст.10 102-ФЗ).

Стоит иметь в виду, что за государственную регистрацию ипотеки, включая внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи об ипотеке как обременений прав на недвижимое имущество, предусмотрена уплата государственной пошлины, которая установлена Налоговым кодексом Российской Федерации (п.28 ч.1 ст.333.33): для физических лиц - 1 000 рублей, для организаций - 4 000 рублей за каждый объект недвижимого имущества, обременяемый ипотекой по договору. Уплата государственной пошлины за государственную регистрацию ипотеки, возникающей в силу закона, не предусмотрена.

Регистрационная запись об ипотеке погашается по основаниям, предусмотренным 102-ФЗ (ст.25 и 25.1), а также по основаниям, предусмотренным 218-ФЗ (ст.53 чч.11, 11.1, 14).

Если иное не предусмотрено федеральным законом или настоящей статьей, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав

1. в случае, если выдана закладная:

- совместного заявления залогодателя и законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

- заявления законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

- заявления залогодателя с одновременным представлением документарной закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме;

2. в случае, если не выдана закладная:

- совместного заявления залогодателя и залогодержателя;

- заявления залогодержателя.

Регистрационная запись об ипотеке погашается также по решению суда или арбитражного суда о прекращении ипотеки в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

Для погашения регистрационной записи об ипотеке предоставление иных документов не требуется.

Отметка на документарной закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме должна включать слова о таком исполнении обязательства и дате его исполнения, а также должна быть удостоверена подписью владельца документарной закладной и заверена его печатью (при наличии печати), если владельцем такой закладной является юридическое лицо.

При погашении регистрационной записи об ипотеке в связи с прекращением ипотеки закладная аннулируется в порядке, установленном настоящим Федеральным законом. Аннулированная закладная передается ранее обязанному по ней лицу по его требованию.

В случае обращения взыскания на предмет ипотеки по решению суда или без обращения в суд (во внесудебном порядке) в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ, регистрационная запись об ипотеке погашается одновременно с регистрацией права собственности приобретателя или залогодержателя, оставляющего предмет ипотеки за собой, в порядке, установленном указанным федеральным законом.

В случае ликвидации залогодержателя, являющегося юридическим лицом, регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления залогодателя и выписки из единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающей внесение в указанный реестр записи о ликвидации данного юридического лица.

*Начальник отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения
Управления Росреестра по Владимирской области
Стружикова Мария Владимировна*

О Росреестре

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». 13 октября 2016 года руководителем Росреестра назначена В.В. Абрамченко.

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Баринов Валерий Юрьевич - начальник отдела организации, мониторинга и контроля
barinov_vy@vladrosreg.ru
(4922) 45-08-26