

**«Порядок предоставления заявления и документов, необходимых для регистрации ипотеки и прекращения ипотеки».**

В настоящее время покупка недвижимого имущества с использованием кредитных (заемных) средств (ипотечный кредит) пользуется огромной популярностью. С помощью ипотечного кредитования можно приобрести недвижимость сейчас, а платить его стоимость на протяжении нескольких последующих лет. Данный банковский продукт является одним из самых востребованных, интерес у населения к нему растет с каждым годом.

С ростом количества рассмотренных положительно ипотечных кредитов растет также количество регистрационных действий, осуществленных в отношении недвижимого имущества, приобретенных за счет таких кредитов, поскольку в силу п. 1 ст. 131 ГК РФ права на недвижимое имущество подлежат обязательной государственной регистрации.

Несмотря на популярность сделок с использованием ипотечных кредитов, многие совершенно не представляют себе каким образом оформить права на недвижимое имущество, приобретенное за счет таких средств.

В связи с вышеизложенным, в данной статье рассмотрим некоторые особенности регистрации прав на недвижимое имущество с использованием кредитных (заемных) средств.

Так, при приобретении жилья за счет кредитных средств в отношении этого жилого помещения возникает залог в силу закона (ипотека в силу закона), к которому применяются все правила об ипотеке в силу договора, если иное не предусмотрено письменным соглашением между залогодателем (заемщиком) и залогодержателем (банком) (п. 2 ст. 1, п. 1 ст. 77 Закона от 16.07.1996 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее – Закон об ипотеке)).

При этом государственной регистрации подлежит переход права, права собственности и сама ипотека.

В соответствии с п. 2 ст. 20 Закона об ипотеке государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено федеральным законом.

Государственная регистрация перехода права собственности осуществляется на основании заявлений сторон договора купли-продажи либо нотариуса или его работника, при государственной регистрации права на объект недвижимости, возникшего на основании нотариально удостоверенной

сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, либо по заявлению любой стороны нотариально удостоверенной сделки. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании заявления залогодержателя или залогодателя либо нотариуса, удостоверившего договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона.

Для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, приобретенное с использованием кредитных средств, понадобятся, в частности, следующие документы:

1. Заявления сторон договора на регистрацию перехода права, права собственности, заявление залогодателя либо залогодержателя на регистрацию ипотеки в силу закона, а в случае если договор нотариально удостоверен заявление одной из сторон сделки на государственную регистрацию либо заявление нотариуса или его помощника;
2. Документ, удостоверяющий личность заявителя;
3. Договор, влекущий возникновение ипотеки в силу закона (купли-продажи с использованием кредитных средств), и документы, указанные в нем в качестве приложений;
4. Кредитный договор, исполнение обязательств по которому обеспечивается ипотекой;
5. Закладная и документы, названные в закладной в качестве приложений, в случае если договором купли-продажи предусмотрено, что права залогодержателя удостоверяются закладной.

Нотариальное удостоверение договора купли-продажи, влекущего возникновение ипотеки в силу закона, не является обязательным, оно возможно только в добровольном порядке и по соглашению сторон. Исключения составляют подлежащие нотариальному удостоверению следующие сделки:

- связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки;
- по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным;
- по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности.

В соответствии с законодательством за совершение юридически значимых действий при государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним предусмотрена государственная пошлина. Размеры такой госпошлины определены Налоговым кодексом Российской Федерации.

Согласно подпункту 22 пункта 1 статьи 333.33 главы 25.3 НК РФ за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества физическими лицами уплачивается государственная пошлина в размере 2 000 рублей, организациями - в размере 22 000 рублей.

При предоставлении услуги по регистрации прав в электронном виде физическим лицам размер госпошлины сокращается на 30%. При обращении за одной услугой одновременно нескольких лиц размер госпошлины уплачивается ими в равных долях.

За государственную регистрацию ипотеки в силу закона госпошлина не уплачивается.

По общему правилу для погашения записи об ипотеке в регистрационный орган достаточно представить (ст. 25 Закона N 102-ФЗ):

в случае, если выдана закладная:

- совместное заявление 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;
- заявление законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;
- заявление залогодателя с одновременным представлением документарной закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме;

в случае, если не выдана закладная:

- совместного заявления залогодателя и залогодержателя;
- заявления залогодержателя.

Регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней. За погашение регистрационной записи об ипотеке госпошлина не уплачивается.

---

*Вязниковский отдел Управления Росреестра по Владимирской области*

### **Контакты для СМИ**

Управление Росреестра по Владимирской области

г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а

Отдел организации, мониторинга и контроля

(4922) 45-08-29

(4922) 45-08-26