

## РЕГИСТРАЦИЯ ИПОТЕКИ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ

Покупка жилья за счет заемных (кредитных) средств, с обременением (под залог) приобретаемой недвижимости, широко используется в настоящее время среди населения.

Сегодня кредитные организации стараются максимально автоматизировать все процессы. Особенно заметен прогресс в части подачи заявлений в электронном виде на ипотечный кредит. Для автоматизации процессов, касающихся сопровождения и секьюритизации ипотечных кредитов, требовались законодательные изменения. Ключевой новацией 2017 года стало принятие Федерального закона от 25 ноября 2017 г. № 328-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», предусматривающего регулирование выдачи и обращения электронной закладной. Перевод выдачи и сопровождения ипотеки в электронный вид существенно снижает затраты ипотечных кредиторов и способствует снижению ставок для заемщиков. За счет снижения ставок по ипотеке произошел рост доступности жилья для населения и вследствие чего увеличение его строительства.

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 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке)).

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

При приобретении жилья в ипотеку покупатель заключает кредитный договор с банком или иной ипотечной организацией и договор купли-продажи с продавцом. До погашения кредита жилье будет находиться в залоге у банка.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) предусматривает возможность электронной формы подачи документов на государственную регистрацию прав на основании заявления, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью. Подать документы в электронной форме можно через официальный сайт Росреестра, через единый портал государственных или муниципальных услуг либо с использованием иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав (речь здесь идет, в частности о взаимодействии кредитных организаций и органа регистрации прав), предварительно получив электронную подпись в одном из аккредитованных Минкомсвязи России удостоверяющих центров.

Государственная регистрация перехода (прекращения) права собственности физического лица на объект недвижимости на основании электронных документов возможна только при наличии в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) специальной записи о возможности регистрации отчуждения недвижимости на основе документов, подписанных электронной подписью.

В ЕГРН данная запись вносится на основании заявления, подаваемого собственником или его представителем в Росреестр в форме документа на бумажном носителе посредством личного обращения или почтового отправления. Отсутствие

записи о возможности регистрации отчуждения недвижимости на основе документов, подписанных электронной подписью, является основанием для возврата заявления, поданного в электронной форме, без рассмотрения.

Вместе с тем, указанные требования не распространяются на случаи подачи заявлений в электронной форме сторонами договора купли-продажи недвижимости посредством информационных технологий взаимодействия между кредитной организацией и органом регистрации прав. Это исключение введено по инициативе банковского сообщества, в том числе в целях оптимизации процесса совершения ипотечных сделок. В указанном случае продавец и покупатель подают одно общее заявление, которое направляется по специальным каналам связи кредитной организацией в Росреестр.

На государственную регистрацию с заявлением предоставляются:

2. Документ, удостоверяющий личность заявителя;
3. Договор, влекущий возникновение ипотеки (например, договор купли-продажи с использованием кредитных средств), и документы, указанные в нем в качестве приложений;
4. Кредитный договор, исполнение обязательств по которому обеспечивается ипотекой;
5. Согласие супруга продавца, залогодателя по ипотеке в силу договора (в случае возмездного приобретения недвижимого имущества в период брака);
6. Иные документы, необходимые в соответствии с действующим законодательством.

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 (далее – НК РФ).

Согласно подпункту 22 пункта 1 статьи 333.33 главы 25.3 НК РФ за государственную регистрацию прав, договоров об отчуждении недвижимого имущества физическими лицами уплачивается государственная пошлина в размере 2 000 рублей, организациями – в размере 22 000 рублей. За государственную регистрацию ипотеки в силу закона государственная пошлина не уплачивается.

За государственную регистрацию ипотеки в силу договора уплачивается государственная пошлина физическими лицами в размере 1000 рублей, юридическими лицами в размере 4000 рублей. В случае, если договор об ипотеке или договор, включающий соглашение об ипотеке, обеспечивающее исполнение обязательства, заключен между физическим лицом и юридическим лицом, государственная пошлина взимается в размерах, установленных для физических лиц.

Договором может быть предусмотрена выдача закладной, то есть ценной бумаги, удостоверяющей, в частности, право ее законного владельца на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств. Закладная может быть выдана в документарной или бездокументарной (электронной) форме.

Электронная закладная составляется посредством заполнения формы электронной закладной на едином портале государственных и муниципальных услуг (функций), или на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети Интернет, или с использованием иных информационных технологий взаимодействия с органами регистрации, подписывается усиленной

квалифицированной электронной подписью залогодателя и залогодержателя, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству и направляется в орган регистрации прав вместе с заявлением о выдаче электронной закладной.

Совместное заявление залогодателя и залогодержателя о выдаче электронной закладной, а в случае, если залогодателем является третье лицо, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству представляется в орган регистрации прав в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью указанных лиц. При государственной регистрации ипотеки в силу закона заявление о выдаче электронной закладной представляется в орган регистрации прав в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью залогодержателя или залогодателя.

Иные документы, представляемые в соответствии с частью 7 статьи 21 Закона № 218-ФЗ и необходимые для выдачи электронной закладной, могут быть представлены вместе с заявлением о выдаче электронной закладной в орган регистрации прав в форме электронных документов, в том числе электронных документов, нотариально удостоверенных в порядке, установленном статьей 103.8 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 года №4462-1, либо электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса.

Срок государственной регистрации в случае подачи документов в электронной форме составляет пять рабочих дней с даты поступления в орган регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации ипотеки жилого помещения и прилагаемых к нему документов, а если договор удостоверен нотариально – в течение следующего рабочего дня (п. 9, п. 11 ч. 1 ст. 16 Закона №218-ФЗ):

Проведенная государственная регистрация удостоверяется выпиской из ЕГРН, которая направляется заявителю в электронной форме, а также специальной регистрационной надписью на документе, выражающем содержание сделки, подписанной усиленной квалифицированной электронной подписью государственного регистратора прав (ст. 28 Закона №218-ФЗ).