

ИПОТЕКА В СИЛУ ДОГОВОРА: ОСОБЕННОСТИ РЕГИСТРАЦИИ

Под ипотекой понимается залог недвижимости, остающейся во владении должника, но с ограничением права свободного распоряжения этим имуществом.

К залогу недвижимого имущества (ипотеке) применяются правила Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ) о вещных правах и общие положения о залоге (параграф 3 главы 23 ГК РФ), а также нормы, установленные Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке).

Залог – это способ обеспечения обязательства перед кредитором, при котором кредитор (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя). Ипотека как вид залога обеспечивает удовлетворение за счет стоимости исключительно недвижимого имущества.

Предметом ипотеки может быть недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 ГК РФ, права на которое зарегистрированы в установленном законе порядке, в том числе: земельные участки (за исключением земельных участков, указанных в законе); предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; садовые дома, гаражи и другие строения, машино-места.

Не могут быть предметом ипотеки: часть имущества, раздел которого в натуре невозможен без изменения его назначения (неделимая вещь); земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, если только такие земельные участки не предназначены для жилищного строительства или для комплексного освоения в целях жилищного строительства и передаются в обеспечение возврата кредита, предоставленного кредитной организацией на обустройство данных земельных участков посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры; часть земельного участка, площадь которой меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различного целевого назначения и разрешенного использования; земельные участки, исключенные из оборота или ограниченные в обороте; имущество, изъятое из оборота, имущество, на которое в соответствии с федеральным законом не может быть обращено взыскание, а также имущество, в отношении которого в установленном



федеральным законом порядке предусмотрена обязательная приватизация либо приватизация которого запрещена; индивидуальные и многоквартирные жилые дома и квартиры, находящиеся в государственной или муниципальной собственности.

Действующим законодательством определены два основания возникновения ипотеки: в силу договора (договорная ипотека) и в силу закона. Сегодня мы рассмотрим возникновение ипотеки в силу договора и особенности её регистрации.

Ипотека в силу договора возникает по воле сторон, на основании заключенного между ними договора об ипотеке (договора залога недвижимости). При этом договор об ипотеке заключается для обеспечения обязательств по договору займа, кредитному договору или иному обязательству. Договор ипотеки не является самостоятельным обязательством и заключается во исполнение основного обязательства.

Стороны договора об ипотеке – залогодержатель и залогодатель.

Залогодержателем является банк или иная кредитная организация, либо другое юридическое лицо, предоставившие кредит или целевой заем.

Залогодателем может быть как сам должник, так и третье лицо (п. 1 ст. 335 ГК РФ). Ипотека может быть установлена на имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности. Лицо, имеющее иное вещное право, может передавать вещь в залог в случаях, предусмотренных ГК РФ (п. 2 ст. 335 ГК РФ).

Договор ипотеки (залога) должен быть заключен в простой письменной форме, если законом или соглашением сторон не установлена нотариальная форма. Договор ипотеки (залога) в обеспечение исполнения обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, подлежит нотариальному удостоверению. Несоблюдение формы договора ипотеки (залога) влечет его недействительность (п. 3 ст. 339 ГК РФ).

Требования к договору ипотеки установлены в Законе об ипотеке. Так существенными условиями договора ипотеки являются – предмет ипотеки, его оценка, само обязательство, размер обязательства и срок его исполнения (п. 1 ст. 9 Закона об ипотеке).

Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием.

В договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа, зарегистрировавшего это право залогодателя.

Если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, и должен быть указан срок аренды.

Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению залогодателя с

залогодержателем и указывается в договоре об ипотеке в денежном выражении.

Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения.

Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре об ипотеке должны быть указаны сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры.

При несогласовании сторонами одного из существенных условий либо при отсутствии таковых в договоре об ипотеке последний признается незаключенным (ст. 432 ГК РФ).

Сам договор ипотеки не подлежит государственной регистрации, но является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) записи об ипотеке (как обременения права).

В соответствии с пунктом 1 статьи 339.1 ГК РФ и пунктом 1 статьи 19 Закона об ипотеке ипотека подлежит государственной регистрации в ЕГРН в порядке, установленном настоящим Федеральным законом и Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации).

Предусмотренные Законом об ипотеке и договором об ипотеке права залогодержателя (право залога) на имущество считаются возникшими с момента внесения записи об ипотеке в ЕГРН, если иное не установлено законом. Если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, возникло после внесения в ЕГРН записи об ипотеке, права залогодержателя возникают с момента возникновения этого обязательства (п.3 ст. 11 Закона об ипотеке).

В соответствии со статьей 20 Закона об ипотеке 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, может осуществляться также на основании заявления нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке.

Особенности государственной регистрации ипотеки установлены статьей 53 Закона о регистрации.

При государственной регистрации ипотеки в ЕГРН наряду со сведениями, предусмотренными федеральным законом, также вносятся сведения о залогодержателе (в том числе о первоначальном залогодержателе), предмете ипотеки, существе, сроке и стоимости обеспеченного ипотекой обязательства, а если стоимость обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, – сведения о порядке и других необходимых условиях ее определения, сведения о

возможности внесудебного обращения взыскания на предмет ипотеки, сведения о том, что права залогодержателя удостоверяются закладной (если это предусматривает договор об ипотеке), наименование и место нахождения депозитария, осуществляющего хранение документарной закладной или электронной закладной (ч. 6 ст. 53 Закона о регистрации).

Государственная регистрация ипотеки удостоверяется путем проставления регистрационной отметки на договоре об ипотеке (ч. 7 ст. 53 Закона о регистрации).

Совместное заявление и необходимые для регистрации ипотеки документы могут быть представлены заявителями:

- 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 посредством почтового отправления с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении;

- в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено федеральным законом, – 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.

Для государственной регистрации ипотеки в орган регистрации прав заявителям необходимо представить следующие документы: - заявления (от залогодателя и залогодержателя); - договор ипотеки; - договор, на основании которого возникает обеспеченное ипотекой обязательство (кредитный договор, договор займа); - закладная (если в договоре ипотеки предусмотрено, что права залогодержателя удостоверяются закладной); - документы, подтверждающие полномочия представителей (если договор ипотеки подписан представителем по доверенности, если заявление и документы представляются представителем по доверенности); - нотариально удостоверенное согласие супруга, если передаваемое в ипотеку имущество находится в общей совместной собственности (п. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ); - письменное согласие всех собственников, если передаваемое в ипотеку имущество находится в совместной собственности (без определения доли каждого из собственников в праве собственности) (п. 1 ст. 7 Закона об ипотеке); - согласие органа опеки и попечительства, если в залог передается жилой дом или квартира, находящиеся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство (п. 5 ст. 74 Закона об ипотеке, п. 2 ст. 37 ГК РФ); - иные документы, предусмотренные действующим законодательством.

За государственную регистрацию ипотеки (в силу договора), включая внесение в ЕГРН записи об ипотеке как обременении прав на недвижимое

имущество, уплачивается государственная пошлина в размерах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, а именно в соответствии со статьей 333.33 Налогового кодекса РФ:

если договор об ипотеке заключен физическими лицами – 1000 рублей (в сумме);

если договор об ипотеке заключен юридическими лицами – 4000 рублей (в сумме);

если договор об ипотеке заключен физическим и юридическим лицами, – 1000 рублей (в сумме).

При этом, если по одному договору ипотеки в залог передается несколько объектов недвижимости, то государственная пошлина уплачивается за регистрацию ипотеки как обременения права в отношении каждого отдельного объекта недвижимости, в размере, установленном подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ.

Государственная регистрация ипотеки осуществляется в следующие сроки:

-ипотека жилого помещения - пять рабочих дней с даты приема или поступления в орган регистрации прав заявления и прилагаемых к нему документов; семь рабочих дней с даты приема многофункциональным центром заявления и прилагаемых к нему документов;

-ипотека иных объектов недвижимости, имущественных прав - семь рабочих дней с даты приема органом регистрации прав заявления и прилагаемых к нему документов девять рабочих дней с даты приема в многофункциональном центре заявления и прилагаемых к нему документов.

-ипотека земельного участка, здания, сооружения, помещения или машино-места, возникающей на основании нотариально удостоверенного договора ипотеки - три рабочих дня с даты приема или поступления в орган регистрации прав заявления и прилагаемых к нему документов, а в случае поступления таких заявления и документов в электронной форме - в течение одного рабочего дня, следующего за днем поступления соответствующих документов; пять рабочих дней с даты приема многофункциональным центром заявления и прилагаемых к нему документов.

- ипотека земельного участка осуществляется в сроки, предусмотренные для государственной регистрации ипотеки находящихся на данном земельном участке здания, сооружения.