

ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ИПОТЕКИ В СИЛУ ЗАКОНА

Ипотека в силу закона возникает в случаях, предусмотренных в законодательстве (п. 1 ст. 334.1 Гражданского кодекса РФ), например:

- при продаже недвижимости в кредит или с условием о рассрочке платежа, если иное не предусмотрено договором. Это следует из п. 5 ст. 488, п. 3 ст. 489 ГК РФ, ч. 6 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации);

- при приобретении земельного участка с использованием кредитных средств или средств целевого займа, если иное не предусмотрено законом или договором (п. 1 ст. 64.1 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке);

- при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя (п.1 ст. 64 Закон об ипотеке);

- при приобретении жилых домов и квартир за счет кредитных средств или средств целевого займа (п. 1 ст. 77 Закона об ипотеке);

- при ренте недвижимости (ст. 584 ГК РФ): основные особенности договоров ренты – это ограничение распоряжения приобретенной недвижимостью и возникновение залога в силу закона для обеспечения рентного обязательства (п. 1 ст. 587 ГК РФ);

- при регистрации договора пожизненного содержания с иждивением получатель ренты – гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц) (ст. 601 ГК РФ);

- в отношении жилых помещений, приобретаемых с использованием накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих в соответствии с Федеральным законом от 20 августа 2004 года №117-ФЗ «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.

- при регистрации договора участия в долевом строительстве по общему правилу (п. 1 ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве).

Несмотря на то, что ипотека в силу закона регистрируется одновременно с правом приобретателя на закладываемую недвижимость, для

регистрации ипотеки в силу закона необходимо оформить отдельное заявление.

За регистрацией ипотеки в силу закона может обратиться одно из следующих лиц (ч. 2 ст. 53 Закона о регистрации):

- залогодатель;
- залогодержатель;
- нотариус, удостоверивший договор, по которому возникает ипотека в силу закона.

При этом ипотека в силу закона регистрируется одновременно с регистрацией права собственности (иного права) приобретателя недвижимости, передаваемой в ипотеку (ч. 2 ст. 53 Закона о регистрации, п. 2 ст. 20 Закона об ипотеке).

Не требуется отдельно обращаться за регистрацией ипотеки в силу закона, которая возникает по договору участия в долевом строительстве. В данном случае регистрируется сам договор, а ипотека в силу закона будет зарегистрирована автоматически при регистрации первого договора (ч. 3 ст. 4 Закона об участии в долевом строительстве, Письмо Росреестра от 05.02.2015 №14-01782/15).

Документом-основанием для регистрации ипотеки (то есть правоустанавливающим документом) будет договор, по которому возникает ипотека в силу закона (ч. 2 ст. 53 Закона о регистрации). Например, это может быть договор купли-продажи, по которому недвижимость приобретается за счет кредитных средств.

В отдельных случаях потребуется представить дополнительные документы, например:

- если недвижимость приобретается за счет кредитных (заемных) средств – кредитный договор или договор займа, из которого возникло обязательство, обеспечиваемое ипотекой. Это следует из п. 2 ст. 20 Закона об ипотеке;
- если права залогодержателя удостоверяются закладной – закладную, соответствующую установленным требованиям, а также документы, названные в ней в качестве приложений, и их копии (п. 3 ст. 20 Закона об ипотеке).

Госпошлина за регистрацию ипотеки в силу закона не уплачивается (пп. 6 п. 3 ст. 333.35 НК РФ, п. 2 ст. 20 Закона об ипотеке).

Документы для регистрации ипотеки в силу закона подаются в общем порядке, предусмотренном для государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ним.

Срок для регистрации ипотеки составляет (ч. 1 ст. 16, ч. 9 ст. 53 Закона о регистрации):

- семь рабочих дней, если документы представлены в офисы и приемные Росреестра или кадастровой палаты, и девять рабочих дней, если они представлены в МФЦ;

- пять рабочих дней, если документы поданы в офисы и приемные Росреестра или кадастровой палаты, и семь рабочих дней, если документы поданы в МФЦ (при регистрации ипотеки жилого помещения);

- если договор удостоверен нотариально – три рабочих дня и пять рабочих дней соответственно;

- если договор удостоверен нотариально и документы были поданы в электронном виде – в течение следующего рабочего дня.

Регистрация ипотеки подтверждается специальной регистрационной надписью на правоустанавливающем документе залогодателя, по которому возникла данная ипотека (ч. 7 ст. 53 Закона о регистрации, п. 111 Порядка ведения ЕГРН). Таким документом может быть, например, договор купли-продажи, на основании которого недвижимость приобретена за счет кредитных средств, или договор купли-продажи с рассрочкой платежа.

Так как ипотека в силу закона регистрируется одновременно с регистрацией права залогодателя (приобретателя) на недвижимость, в подтверждение зарегистрированного права выдается выписка из ЕГРН.

Управления Росреестра по Кемеровской области – Кузбассу