

## **Особенности государственной регистрации ограничений (обременений) прав возникающих на основании договоров ипотеки недвижимого имущества.**

Ипотека является видом залога, получившим заметное распространение в современном имущественном обороте. Она используется при предоставлении крупных кредитов, а также при приобретении жилья с рассрочкой платежа.

Предмет ипотеки — недвижимое имущество, которому присущи правовые особенности. Это требует создания специальных правил, определяющих порядок оформления ипотеки и процедуру ее реализации, если обеспеченное ипотекой обязательство не будет исполнено.

Особенностью данного вида залога (ипотеки) является его предмет - недвижимое имущество - земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства в соответствии с п. 1 ст. 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ).

Согласно п. 1 ст. 29 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) государственная регистрация ипотеки проводится на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя либо нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, после государственной регистрации вещных прав залогодателя на соответствующее недвижимое имущество или права, являющегося предметом ипотеки.

Государственная регистрация договора об ипотеке является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав записи об ипотеке. Ипотека может возникнуть в силу закона или договора. Ипотека в силу закона возникает в следующих случаях:

-при отчуждении объекта недвижимости по договору ренты (ст. 586 ГК РФ), в том числе по договору пожизненного содержания с иждивением (ст. 601 ГК РФ);

-при отчуждении объекта недвижимости по договору купли-продажи объекта недвижимости в кредит, в том числе с условием о рассрочке платежа, если иное не предусмотрено договором (ст. 488 ГК РФ);

-при ипотеке земельного участка, приобретенного с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором (ст. 64.1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге) недвижимости» (далее – Закон об ипотеке).

-при приобретении или строительстве жилого помещения за счет кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение или строительство

жилого дома или квартиры, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 77 Закона об ипотеке).

Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права залогодателя (покупателя, плательщика ренты и т.д.) (п. 2 ст. 20 Закона об ипотеке). При государственной регистрации ипотеки в силу закона требуется представление соответствующего (отдельного) заявления залогодержателя или залогодателя либо нотариуса; такая регистрация производится без уплаты государственной пошлины (п. 2 ст. 20 Закона об ипотеке).

Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу договора об ипотеке, осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя либо нотариуса (ст. 29 Закона о регистрации). Для государственной регистрации ипотеки, возникающей в силу договора об ипотеке, должны быть представлены:

- договор об ипотеке и его копия;
- документы, указанные в договоре об ипотеке в качестве приложений;
- документ об уплате государственной пошлины;

-иные документы, необходимые для государственной регистрации ипотеки в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Понятие последующей ипотеки закреплено в п. 1 ст. 43 Закона об ипотеке - имущество, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека).

Залогодатель обязан сообщать каждому последующему залогодержателю до заключения с ним договора о последующей ипотеке сведения обо всех уже существующих ипотеках данного имущества (п. 1 ст. 44 Закона об ипотеке).

В последующем договоре об ипотеке делаются отметки обо всех регистрационных записях о предшествующих ипотеках того же имущества. Отметка о последующей ипотеке вносится в регистрационные записи обо всех предшествующих ипотеках того же имущества. В случае, когда сторонами предшествующего и последующего договоров об ипотеке являются не одни и те же лица, при проведении государственной регистрации последующей ипотеки необходимо учитывать, в том числе, следующее:

-последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке того же имущества, действие которых не прекратилось к моменту заключения последующего договора об ипотеке (п. 2 ст. 43 Закона об ипотеке).

-если предшествующий договор об ипотеке предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор об ипотеке, последний должен быть заключен с соблюдением этих условий (п. 2 ст. 43 Закона об ипотеке).

Независимо от того, кто является сторонами предыдущего и последующего договоров об ипотеке, заключение последующего договора об ипотеке, предусматривающего составление и выдачу закладной, не допускается (п. 5 ст. 43 Закона об ипотеке).

Государственная регистрация ипотеки осуществляется путем совершения регистрационной записи об ипотеке в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП).

Датой государственной регистрации ипотеки является день совершения регистрационной записи об ипотеке в ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним.

Налоговым кодексом Российской Федерации установлен специальный размер государственной пошлины за государственную регистрацию договора ипотеки: если договор заключен физическими лицами – 1000 рублей; если договор заключен юридическими лицами – 4000 рублей; если договор заключен физическим и юридическим лицами, за исключением договора, влекущего возникновение ипотеки, на основании закона - 1000 рублей; погашение регистрационной записи об ипотеки проводится бесплатно.