**Особенности осуществления государственной регистрации ипотеки**

Ипотека – залог недвижимого имущества. Существо договора – одна сторона (залогодержатель), являющаяся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны (залогодателя) преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Ипотека возникает из договора (договор об ипотеке), а также в силу закона – при наступлении указанных в законе обстоятельств.

Ипотека в силу закона возникает, в частности, при оплате объекта недвижимости в рассрочку либо в кредит, при заключении договора ренты, договора участия в долевом строительстве.

В случае возникновения ипотеки в силу закона залогодатель и залогодержатель вправе заключить соглашение, регулирующее их отношения, в форме, предусмотренной для договора об ипотеке.

**Содержание договора**

Стороны договора об ипотеке – залогодержатель и залогодатель.

Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). Ипотека может быть установлена на имущество, которое принадлежит залогодателю на праве собственности, а в случаях и в порядке, которые предусмотрены ГК и другими федеральными законами, - на праве хозяйственного ведения или оперативного управления.

В договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, существо, размер и срок исполнения обязательства, обеспечиваемого ипотекой. Стороны могут предусмотреть в договоре об ипотеке условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и (или) способы, порядок реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда.

**Особенности предмета договора и предмета ипотеки**

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.

Предметом ипотеки может быть недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 ГК, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в том числе: земельные участки, за исключением земельных участков, указанных в законе; предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности; жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат; дачи, садовые дома, гаражи и другие строения потребительского назначения; воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания; машино-места.

Предметом ипотеки может быть также право аренды недвижимого имущества, права требования, вытекающие из договора участия в долевом строительстве.

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.

**Особенности оценки предмета договора**

Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению залогодателя с залогодержателем и указывается в договоре об ипотеке в денежном выражении.

Проведение оценки объектов оценки в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» является обязательным в случае: вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, субъектам Российской Федерации либо муниципальным образованиям; при ипотечном кредитовании физических лиц и юридических лиц при возникновении споров о величине стоимости предмета ипотеки; удостоверения прав залогодержателя закладной.

**Обязательство.**

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.

Если права залогодержателя удостоверяются закладной, на это указывается в договоре об ипотеке, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона.

**Форма договора**

Договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами. Договор об ипотеке, подписанный до 01.07.2014 г. подлежит государственной регистрации.

Ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) в порядке, установленном Законом об ипотеке и Законом о регистрации.

Договор об ипотеке подлежит обязательному нотариальному удостоверению если: содержит условие об обращении взыскания на предмет ипотеки во внесудебном порядке по исполнительной надписи нотариуса; предметом является доля в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке; предусматривает распоряжение недвижимым имуществом на условиях опеки (имущество малолетних и недееспособных).

**Регистрация договора**

Государственная регистрация ипотеки, возникающей на основании договора, осуществляется после государственной регистрации права собственности залогодателя на являющийся предметом ипотеки объект недвижимости или иного являющегося предметом ипотеки и подлежащего государственной регистрации права залогодателя на объект недвижимости на основании заявления: залогодателя и залогодержателя; залогодателя и управляющего залогом; нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке.

Основанием является договор об ипотеке.

При наличии управляющего залогом вместе с заявлением также представляется договор управления залогом или договор синдицированного кредита (займа), если такой договор содержит положения об управлении залогом.

Государственная регистрация ипотеки, возникающей на основании закона, осуществляется на основании заявления залогодателя или залогодержателя либо нотариуса, удостоверившего договор, влекущий возникновение ипотеки на основании закона, если иное не предусмотрено Законом о регистрации. Основанием является договор, влекущий возникновение ипотеки на основании закона. Ипотека в силу закона регистрируется одновременно с государственной регистрацией права собственности залогодателя на являющийся предметом ипотеки объект недвижимости или иного являющегося предметом ипотеки и подлежащего государственной регистрации права залогодателя на объект недвижимости. Соответственно, непредставление заявления о государственной регистрации ипотеки в силу закона является основанием для приостановления государственной регистрации соответствующего права.

Заявление представляется по форме, установленной приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920. При этом должны быть заполнены заявления (отдельно) залогодателем и залогодержателем.

Если права залогодержателя удостоверяются закладной, то в орган регистрации прав заявителем представляются также: закладная, содержание которой должно удовлетворять требования статьи 14 Закона об ипотеке, за исключением требования в отношении даты выдачи закладной, сведений о государственной регистрации ипотеки и сведений, предусмотренных подпунктом 10 пункта 1 статьи 14 Закона об ипотеке в случае выдачи закладной при ипотеке в силу закона, и ее копия; документы, названные в закладной в качестве приложений, и их копии.

**Сроки регистрации**

Государственная регистрация осуществляется:

ипотеки жилого помещения в срок: 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;

ипотеки иных объектов недвижимости, имущественных прав в срок: 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.

Государственная регистрация ипотеки земельного участка, здания, сооружения, помещения или машино-места, возникающей на основании нотариально удостоверенного договора ипотеки или нотариально удостоверенного договора, влекущего за собой возникновение ипотеки на основании закона, осуществляется в следующие сроки: 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.

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

Закладная выдается в течение одного дня с момента обращения заявителя в орган регистрации прав либо в течение одного дня с момента получения таких документов органом регистрации прав от многофункционального центра.

Регистрационная запись о законном владельце закладной вносится в течение одного дня с момента обращения заявителя в орган регистрации прав.

Регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав соответствующих документов.

За государственную регистрацию договора об ипотеке и ипотеки как ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, включая внесение соответствующих записей в ЕГРН и выдачу документов о государственной регистрации, государственная пошлина уплачивается один раз за все указанные действия в размерах и порядке, которые установлены законодательством Российской Федерации о налогах и сборах, а именно в соответствии со статьей 333.33 НК.

Размеры государственной пошлины за совершение юридически значимых действий в отношении физических лиц, применяются с учетом коэффициента 0,7 в случае подачи заявления о совершении юридически значимых действий и уплаты соответствующей государственной пошлины с использованием единого портала государственных и муниципальных услуг (вход может осуществляться через Единую систему идентификации и аутентификации (<http://esia.gosuslugi.ru>); через портал Росреестра (https://rosreestr.ru).

При государственной регистрации ипотеки, в реестр прав на недвижимость вносится запись об ограничении (обременении) - государственной регистрации ипотеки.

На все подлинные экземпляры договора об ипотеке, вносятся специальные регистрационные надписи.

После исполнения обязательств, необходимо подать заявление о погашении записи об ипотеки в орган регистрации прав.