 **ПРЕСС-РЕЛИЗ**

Регистрируем ипотеку: что нужно знать заявителю?

Управление Росреестра по Ставропольскому краю о нюансах при оформлении ипотеки

**Особенности заключения договора**

При приобретении жилья за счет кредитных средств в отношении этого жилого помещения возникает залог в силу закона (п. 1 ст. 77 Закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ). При этом заключаются два самостоятельных договоров с банком - кредитного договора и договора об ипотеке.

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.

С 01.07.2014 договор ипотеки не подлежит государственной регистрации, однако сама ипотека должна быть зарегистрирована в установленном законом порядке. За государственную регистрацию ипотеки в силу закона госпошлина не уплачивается.

**Особенности недвижимого имущества, передаваемого в залог**

Предметом ипотеки, то есть недвижимым имуществом, передаваемым в залог, могут быть как индивидуальный жилой дом, квартира, так и часть дома либо квартиры, состоящая из одной или нескольких изолированных комнат (ст. 74 Закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ).

При ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме заложенной считается, наряду с жилым помещением, и доля в праве общей собственности на жилой дом (ст. 75 Закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ).

Очень важной является оценка предмета ипотеки (п. 3 ст. 9 Закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ).

Стоимость приобретаемого жилья не должна быть занижена. Иначе может возникнуть ситуация, что после обращения взыскания на жилое помещение денег от его реализации у собственника не останется.

**Особенности согласования передачи имущества в ипотеку**

Если передаваемое в ипотеку имущество находится в совместной собственности, потребуется письменное согласие всех собственников. Согласие другого супруга должно быть нотариально удостоверено (п. 1 ст. 7 Закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ; п. 3 ст. 35 СК РФ).

Когда в залог передается жилой дом или квартира, находящиеся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, сделку необходимо согласовывать с органом опеки и попечительства (п. 5 ст. 74 Закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ; п. 2 ст. 37 ГК РФ).

**Особенности снятия обременения**

С прекращением кредитного обязательства залог прекращается. О прекращении ипотеки должна быть сделана отметка в реестре, в котором зарегистрирован договор об ипотеке. По общему правилу для погашения записи об ипотеке в регистрационный орган достаточно представить:

- заявление владельца закладной;

- или совместное заявление залогодателя и залогодержателя;

- или заявление залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме. Данная отметка должна включать слова об исполнении обязательства и дате его исполнения, а также должна быть удостоверена подписью владельца закладной и заверена его печатью (при наличии печати).

При погашении регистрационной записи об ипотеке закладная аннулируется.

Регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней.

За погашение регистрационной записи об ипотеке госпошлина не уплачивается.

**Особенности обращения взыскания на заложенное имущество**

Если заемщик нарушил условия договора о предоставлении кредитных средств, банк может взыскать не уплаченные вовремя денежные суммы за счет заложенного в ипотеку имущества (то есть обратить взыскание на заложенное имущество). В этом случае у граждан, проживающих в ипотечном жилье, прекращается право пользования жилым помещением.

Порядок обращения взыскания на заложенное имущество - одно из главных условий договора об ипотеке, на которое залогодателю следует обратить внимание при подписании.

Заложенные жилой дом или квартиру банк может истребовать как в судебном, так и во внесудебном порядке (пп. 1 и 2 ст. 78 Закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ).

**Об Управлении Росреестра по Ставропольскому краю**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ставропольскому краю является территориальным органом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, осуществляет функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, землеустройства, государственного мониторинга земель, геодезии, картографии, а также функции государственного геодезического надзора, государственного земельного контроля, надзора за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контроля (надзора) за деятельностью арбитражных управляющих, саморегулируемых организаций арбитражных управляющих на территории Ставропольского края. Исполняет обязанности руководителя Управления Росреестра по Ставропольскому краю Колесников Михаил Дмитриевич.

**Контакты для СМИ**

Пресс-служба

Управления Федеральной службы   
государственной регистрации, кадастра и картографии

по Ставропольскому краю (Управление Росреестра по СК)

+7 8652 556 500 (доб. 1309, 1328, 1362)

[smi@stavreg.ru](mailto:smi@stavreg.ru)

[www.stavreg.ru](http://www.stavreg.ru)

[www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)

355012, Ставропольский край, Ставрополь, ул. Комсомольская, д. 58