

Договор ипотеки не подлежит государственной регистрации

Обращаем внимание правообладателей и кредитных организаций на изменение законодательства об ипотеке. Изменения коснулись не только порядка подачи заявлений на регистрацию, но и увеличения размера государственной пошлины.

1 июля 2014 года вступил в силу Федеральный закон от 21.12.2013 № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации».

Согласно данным изменениям договоры ипотеки, заключенные (подписанные сторонами) после 01.07.2014, государственной регистрации не подлежат. Однако, положения, касающиеся государственной регистрации ипотеки в качестве обременения недвижимого имущества, сохраняются.

Соответственно, не подлежат регистрации дополнительные соглашения к договору ипотеки, соглашения об уступке требования, соглашения о переводе долга, а также соглашения о расторжении. Заявители в этом случае обращаются в Росреестр с заявлением о внесении изменений в регистрационную запись об ипотеке.

Договоры об ипотеке, подписанные сторонами до 01.07.2014, подлежат государственной регистрации в ранее действующем порядке, равно как и уступка требования, перевод долга по сделке, дополнительные соглашения, соглашения о расторжении таких договоров.

В связи с тем, что договоры об ипотеке не подлежат государственной регистрации, применение ставки государственной пошлины, установленной пп. 28 п. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации не представляется возможным.

В настоящее время государственная пошлина за регистрацию ипотеки как за ограничение подлежит взиманию в размере 1000 рублей с физических лиц и 15000 с юридических лиц. В связи с тем, что за регистрацией обременения обращаются совместно залогодержатель и залогодатель, государственная пошлина уплачивается обратившимися заявителями в равных долях согласно размеру своей ставки. Так, если за регистрацией ипотеки обращаются залогодержатель – Банк и залогодатель – физическое лицо, государственная пошлина уплачивается банком в размере 7500 рублей (15000/2), физическим лицом – в размере 500 рублей (1000/2).

Также обращаем ваше внимание, что в связи с тем, что договор ипотеки как сделка не подлежит государственной регистрации, в случае, когда предметом договора является несколько объектов, государственная пошлина уплачивается за каждый объект, находящийся в ипотеке.

Кроме того, если заявитель пожелает получить повторное свидетельство о государственной регистрации права в связи с зарегистрированным ограничением, ему необходимо подать заявление о выдаче повторного свидетельства и представить

документ, подтверждающий оплату государственной пошлины за выдачу повторного свидетельства.

Так как договор ипотеки является сделкой по распоряжению имуществом, на регистрацию, как и ранее, представляется нотариальное согласие супругов на заключение сделки (на регистрацию ипотеки).

Т.В. Афанасьева, начальник
отдела регистрации ипотеки и договоров долевого
участия в строительстве