

Управление Росреестра по Алтайскому краю разъясняет порядок регистрации ипотеки земельного участка, на котором имеются здания или сооружения, принадлежащие залогодателю

Основания возникновения и особенности государственной регистрации ипотеки зданий, сооружений с земельным участком, на котором они находятся, регулируются главой XII Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Согласно ст. 69 Закона об ипотеке ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение. Если земельный участок под зданием, передаваемым в залог, принадлежит залогодателю, в предмет договора, на основании которого возникает ипотека, обязательно должен быть включен данный земельный участок. При этом залогодатель и залогодержатель обращаются с совместным заявлением о государственной регистрации ипотеки отдельно на все объекты, являющиеся предметом по договору, включая земельный участок.

Если залогодатель владеет земельным участком на праве аренды, при ипотеке находящихся на данном земельном участке зданий или сооружений заложенным считается право аренды земельного участка. В этом случае право аренды может быть включено в предмет договора наряду со зданием. При отсутствии в договоре условия о включении права аренды на земельный участок, находящийся под зданием, залогодатель может подать заявление о регистрации ипотеки в силу закона права аренды земельного участка.

Когда предметом ипотеки является только земельный участок, необходимо руководствоваться правилами ст. 64 Закона об ипотеке, которая устанавливает, что при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя. Представление заявлений на регистрацию ипотеки объектов, расположенных на данном земельном участке, является обязательным. При отсутствии данных заявлений государственный регистратор обязан отказать в регистрации ипотеки на земельный участок, руководствуясь абз. 10 п. 1 ст. 20 Закона о регистрации.

Кроме того, обращаем внимание заявителей на изменения законодательства о залоге, а также на изменения налогового законодательства, в связи с чем изменился не только порядок подачи заявлений на регистрацию, но и размер государственной пошлины.

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 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.

Относительно госпошлины можно отметить, что в соответствии с пп. 28 и 28.1 п. 1 ст. 333.33 НК РФ с 22.11.2014 заявителями, обратившимися в Росреестр, должна уплачиваться государственная пошлина в следующих размерах:

за государственную регистрацию ипотеки, включая внесение в ЕГРП записи об ипотеке как обременении прав на недвижимое имущество, составляет для физических лиц 1000 рублей, для юридических лиц - 4000 рублей;

за внесение изменений в записи ЕГРП в связи с соглашением об изменении или о расторжении договора об ипотеке для физических лиц - 200 рублей, для юридических лиц - 600 рублей.

При этом если договор об ипотеке или договор, включающий соглашение об ипотеке, обеспечивающее исполнение обязательства, за исключением договора, влекущего возникновение ипотеки на основании закона, заключен между физическим лицом и юридическим лицом, государственная пошлина за юридически значимые действия взимается в размерах, установленных для физических лиц.

Т.В. Афанасьева,
начальник отдела регистрации ипотеки
и договоров долевого участия в строительстве
Управления Росреестра по Алтайскому краю