

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)
Управление Росреестра по Пермскому краю
Ленина ул., д.66, корпус 2, Пермь, 614990
Тел. (342) 210-36-80, факс 218-35-83. E-mail: 59_upr@rosreestr.ru
Интернет-сайт: www.to59.rosreestr.ru
ПРЕСС-СЛУЖБА
Тел (342) 218-35-82, 218-35-83, e-mail: frs59_01@permlink.ru

ПРЕСС-РЕЛИЗ

С 01 июля 2014 года за государственную регистрацию ипотеки платим по-новому

Управление Росреестра по Пермскому краю извещает о вступлении с 1 июля 2014 года в силу Федерального закона 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 положениям которого:

правила о государственной регистрации договора ипотеки, содержащиеся в Федеральных законах от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», не подлежат применению к договорам ипотеки, заключаемым с 01.07.2014;

залог подлежит государственной регистрации и возникает с момента такой регистрации в случае, если в соответствии с законом права, закрепляющие принадлежность имущества определенному лицу, подлежат государственной регистрации. Учитывая то, что права на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации, залог недвижимого имущества возникает с момента его регистрации;

- договор залога должен быть заключен в простой письменной форме, если законом или соглашением сторон не установлена нотариальная форма; договор залога в обеспечение исполнения обязательств по договору, который должен быть нотариально удостоверен, подлежит нотариальному удостоверению. Несоблюдение указанных правил влечет недействительность договора залога;

залогодатель не вправе отчуждать предмет залога без согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено законом или договором и не вытекает из существа залога (п.2 ст.346 ГК РФ), при этом залогодатель, у которого осталось заложенное имущество, вправе передавать без согласия залогодержателя заложенное имущество во временное владение или пользование другим лицам, если иное не предусмотрено законом или договором залога;

если предметом залога является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица либо уполномоченного

органа, такое же согласие или такое же разрешение необходимо для передачи этого имущества в залог, за исключением случаев, когда залог возникает в силу закона.

В связи с указанными изменениями Управление обращает внимание на следующее:

- с 01 июля 2014 года государственной регистрации подлежит ипотека как ограничение (обременение). Договор об ипотеке, заключенный 01 июля 2014 года и позднее указанной даты, не подлежит государственной регистрации;

- договоры об ипотеке, подписанные до 01 июля 2014, т.е. в период, когда действовавшее в момент их заключения законодательство устанавливало требование к их государственной регистрации, но представленные для государственной регистрации после 01.07.2014, подлежат государственной регистрации и после 01 июля 2014;

- дополнительные соглашения, соглашения о расторжении договора об ипотеке, соглашения об уступке прав и переводе долга, подписанные после 01 июля 2014, не подлежат государственной регистрации, поскольку права и обязанности сторон сделки, основанные на соглашениях об изменении, расторжении договоров, возникают после 01 июля 2014, т.е. после отмены требования к государственной регистрации. Вместе с тем указанные соглашения являются основанием для изменения, прекращения соответствующих записей об ипотеке, содержащихся в соответствующих подразделах раздела ЕГРП;

- государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании заявления залогодателя (правообладателя объекта) или залогодержателя (лица, в пользу которого установлено ограничение), либо нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона;

- государственная регистрация ипотеки, возникающей на основании договора об ипотеке, осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя, либо нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона;

- государственная пошлина за регистрацию ипотеки как ограничения, возникающей в силу договора об ипотеке, подлежит взиманию в размере, установленном подп.22 п.1 ст.333.33 НК РФ (1000 рублей с физических лиц, 15000 рублей с юридических лиц) в отношении каждого из передаваемых в ипотеку объектов недвижимости.

Учитывая то, что регистрация ипотеки, возникающей на основании договора об ипотеке, осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя, государственная пошлина уплачивается плательщиками, обратившимися за совершением юридически значимого действия и не имеющими установленные главой 25.3 налогового кодекса РФ льготы, в равных долях. Например, в случае, если предметом договора об

ипотеке, заключенного между юридическими лицами после 01.07.2014, являются три объекта недвижимости, государственная пошлина уплачивается в размере 15000 рублей за каждый объект недвижимости (по 7500 рублей с каждой стороны договора); в случае, если предметом договора об ипотеке, заключенного между физическим и юридическим лицом после 01.07.2014, является один объект недвижимости, государственная пошлина уплачивается в размере 8000 рублей (500 рублей (1000/2) уплачивается физическим лицом, 7500 (15000/2) – юридическим лицом).