

Ипотека жилья. Сроки. Регистрация.

С 22 июля 1998 года вступил в силу Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Настоящий Закон в соответствии с нормами Гражданского кодекса РФ о залоге (§ 3 главы 23) регулирует отношения, возникающие в связи с залогом недвижимого имущества (ипотекой), государственной регистрацией ипотеки, а также определяет особенности ипотеки земельных участков, предприятий, зданий и жилых помещений.

Согласно ст.1 Закона залог возникает на основании договора о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) где одна сторона - залогодержатель, являющийся 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.

Одними из предметов ипотеки, которые могут быть заложены, являются жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат при условии, что права собственности на них зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого в соответствии с пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной считается наряду с жилым помещением соответствующая доля в праве общей собственности на жилой дом.

Ипотека жилого дома или квартиры, находящихся в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, над которыми установлены опека или попечительство, осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации для совершения сделок с имуществом подопечных. (ст.37 Гражданского кодекса РФ.)

На сегодняшний день, в городе Мегионе 78% жилого фонда приобретается гражданами за счет кредитных средств предоставленных кредитными организациями.

В соответствии с федеральным законом от 27.07.1997 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и иными нормативно-правовыми актами, срок государственной регистрации прав и сделок по договорам купли-продажи жилых помещений с условием рассрочки платежа, договорам о приобретении жилых помещений на средства ипотечного кредита (займа), договорам ипотеки (залога) жилых помещений не более 5 рабочих дней.

Ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном федеральным законом о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Государственная регистрация ипотеки осуществляется по месту нахождения имущества, являющегося предметом ипотеки.

За государственную регистрацию договора об ипотеке и ипотеки как ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество, включая внесение соответствующих записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним 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: - если договор об ипотеке заключен физическими лицами-1000 рублей (в сумме); -если договор об ипотеке заключен юридическими лицами – 4000 рублей (в сумме); - если договор об ипотеке заключен физическими и юридическими лицами – 1000 рублей (в сумме).

Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании заявления залогодержателя или залогодателя либо нотариуса, удостоверившего договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, без уплаты государственной пошлины.

Начальник Сургустского отдела

