***ТАБЛИЦА № 7***

**Перечень специальных проверок документов, представленных для осуществления**

**государственной регистрации ипотеки**

***(дополнительно к информации в Таблице № 1)***

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Проверка** | **Уточняющая информация по предмету проверки** | | **Запрос** |
| **Правовая экспертиза** | | | | |
| 1 | Лицо, обратившееся с заявлением о государственной регистрации ипотеки | при ипотеке в силу закона:   * либо залогодержатель **ИЛИ** залогодатель; * либо нотариус, удостоверивший договор, влекущий возникновение ипотеки в силу закона | | не требуется |
| при ипотеке на основании договора:   * либо залогодержатель **И** залогодатель; * либо залогодатель **И** управляющий залогом (при наличии управляющего залогом); * либо нотариус, удостоверивший договор об ипотеке; * либо управляющий ипотечным покрытием (при залоге недвижимого имущества, обеспечивающего требования, составляющие ипотечное покрытие, доля в праве общей собственности на которое удостоверяется ипотечным сертификатом участия) | | не требуется |
| **ВАЖНО!**  1) Если ипотека объекта недвижимости в соответствии с федеральным законом **распространяется** на иные объекты недвижимости, находящиеся в собственности залогодателя (права залогодателя на объекты недвижимости), государственная регистрация ипотеки таких иных объектов недвижимости (прав) осуществляется **БЕЗ** заявления правообладателя (залогодателя) одновременно с:   * государственной регистрацией ипотеки на «основной» объект недвижимости (право на объект недвижимости), если право собственности залогодателя на такие иные объекты недвижимости или права зарегистрированы в ЕГРН[[1]](#footnote-1); * государственной регистрацией права собственности залогодателя на такие иные объекты недвижимости (права).   2) Государственная регистрация ипотеки в отношении равнозначного жилого помещения или другого жилого помещения, предоставляемого в соответствии со статьей 32.1 ЖК[[2]](#footnote-2) собственнику обремененного ипотекой жилого помещения в МКД[[3]](#footnote-3), включенном в границы территории, подлежащей комплексному развитию, осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности на предоставляемое жилое помещение **БЕЗ** заявления на основании договора, предусматривающего переход права собственности и заключенного в соответствии со статьей 32.1 ЖК, либо на основании вступившего в законную силу решения суда о понуждении к заключению указанного договора.  3)[[4]](#footnote-4) Государственная регистрация ипотеки в отношении жилого помещения в МКД, предоставляемого в соответствии с Законом Российской Федерации от 15.04.1993 № 4802-I «О статусе столицы Российской Федерации» собственнику обремененного ипотекой жилого помещения в МКД, осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности на предоставляемое жилое помещение в МКД **БЕЗ** заявления на основании договора, предусматривающего переход права собственности и заключенного в соответствии с названным Законом Российской Федерации, либо на основании вступившего в законную силу решения суда о понуждении к заключению указанного договора. | | - |
| 2 | Сведения ЕГРН, в том числе записи КУВД, КУА | на наличие записи о государственной регистрации права собственности (иного права) залогодателя на предмет ипотеки  (**НЕ ТРЕБУЕТСЯ**: в случае государственной регистрации ипотеки в силу закона одновременно с государственной регистрацией права собственности (иного права) залогодателя на предмет ипотеки) | | не требуется |
| на наличие в записи о государственной регистрации права собственности (иного права) залогодателя сведений о судебном споре (заявленных в судебном порядке правах требования) в отношении прав на недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, или в отношении обращения взыскания на такое имущество | | не требуется |
| на наличие записи о признании правообладателя (залогодателя) недееспособным, ограниченно дееспособным | | не требуется |
| на наличие записи о проживающих в жилом помещении членах семьи собственника жилого помещения, находящихся под опекой или попечительством, либо несовершеннолетних членах семьи собственника жилого помещения, оставшихся без попечения родителей (при ипотеке жилого помещения) | | не требуется |
| на наличие записей о государственной регистрации предшествующей ипотеки, включая условия договора об ипотеки о возможности и условиях заключения последующих договоров об ипотеке (**ВАЖНО!** При отсутствии соответствующей информации в записи ЕГРН об ипотеке необходимо обратиться к реестровому делу) | | не требуется |
| на наличие записей о государственной регистрации права залогодателя на:   * земельный участок, на котором расположены здание, сооружение, являющееся предметом ипотеки (если предметом ипотеки является только здание, сооружение); * здания, сооружения, расположенные на земельном участке, являющемся предметом ипотеки (если предметом ипотеки является только земельный участок) | | не требуется |
| 3 | Размер и порядок уплаты государственной пошлины за государственную регистрацию ипотеки | при ипотеке в силу закона:  **НЕ** взымается | | не требуется |
| при ипотеке на основании договора:  для физических лиц - 1 000 рублей;  для организаций - 4 000 рублей  **ВАЖНО!**   * при ипотеке земельных участков *из земель сельскохозяйственного назначения* - 350 рублей (независимо от категории плательщика); * при ипотеке земельных участков, используемых для северного оленеводства – **НЕ** взимается; * если договор об ипотеке заключен между физическим лицом и юридическим лицом, государственная пошлина взимается в размерах, установленных для физических лиц. | |
| 5 | Наличие документов, необходимых для государственной регистрации ипотеки | договор, влекущий возникновение ипотеки на основании закона, или договор об ипотеке | | не требуется |
| закладная и документы, названные в закладной в качестве приложений (в случае если договором предусмотрена выдача закладной) | | не требуется |
| кредитный договор (иной договор, из которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство)  **ТОЛЬКО!** для случаев:   * если в договоре приобретения недвижимого имущества с использованием кредитных средств банка (иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом), являющемся основанием возникновения права собственности залогодателя на имущество, обременяемое ипотекой, указано только название договора или основание, из которого возникло обеспеченное ипотекой денежное обязательство, дата и место заключения такого договора или дата возникновения основания обеспеченного ипотекой денежного обязательства; * если в договоре об ипотеке сведения о залогодержателе указаны в объеме, недостаточном для внесения в ЕГРН в соответствии с пунктом 54 Порядка ведения ЕГРН[[5]](#footnote-5); * если права залогодержателя удостоверяются закладной и кредитный договор назван в ней в качестве приложения; * при государственной регистрации ипотеки на основании договора управления залогом | | не требуется |
| нотариально удостоверенная доверенность, выданная залогодержателем (залогодержателями) управляющему залогом (при обращении с заявлением о государственной регистрации ипотеки управляющего залогом) | | проверка действительности посредством сервиса Федеральной нотариальной палаты  <http://reestr-dover.ru/> |
| договор управления залогом или договор синдицированного кредита (займа) (при обращении с заявлением о государственной регистрации ипотеки управляющего залогом) | | не требуется |
| правила доверительного управления ипотечным покрытием (при залоге недвижимого имущества, обеспечивающего требования, составляющие такое ипотечное покрытие) | | не требуется |
| лицензия (либо ее нотариально заверенная копия) на управление ипотечным покрытием, предусмотренная статьей 17 Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (при залоге недвижимого имущества, обеспечивающего требования, составляющие такое ипотечное покрытие) | | информация запрашивается в органах, уполномоченных на проведение лицензирования соответствующих видов деятельности, если лицензия (ее копия) не представлена заявителем |
| Согласия, разрешения третьих лиц на ипотеку  **ВАЖНО!** Отсутствие (непредставление) согласия третьего лица на сделку (ипотеку), если такая сделка в силу закона не является ничтожной, **НЕ** является основанием для приостановления государственной регистрации ипотеки. В ЕГРН вносятся сведения, предусмотренные частью 5 статьи 38 Закона № 218-ФЗ[[6]](#footnote-6) | | - |
| 1) | **ОБЩЕЕ ПРАВИЛО:** Если предметом ипотеки является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица или органа, такое же согласие или разрешение необходимо для ипотеки этого имущества,  **ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ** ипотеки в силу закона | не требуется |
| 2) | решение Правительства Российской Федерации или правительства (администрации) субъекта Российской Федерации о залоге недвижимого имущества (при залоге имущества, находящегося в государственной собственности и не закрепленного на праве хозяйственного ведения или оперативного управления) | в зависимости от возможности получения сведений в порядке межведомственного взаимодействия |
| 3) | согласие арендодателя на залог права аренды, если федеральным законом или договором аренды не предусмотрено иное (при залоге права аренды недвижимого имущества).  **ВАЖНО!**   * в случаях, предусмотренных пунктом 3 статьи 335 ГК[[7]](#footnote-7), необходимо также согласие собственника арендованного имущества или лица, имеющего на него право хозяйственного ведения; * арендатор – гражданин или юридическое лицо – земельного участка вправе отдать арендные права земельного участка в залог в пределах срока договора аренды земельного участка с согласия собственника земельного участка; * залог прав аренды на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, арендатором такого земельного участка допускается в пределах срока договора аренды с согласия собственника земельного участка; * при аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок **более чем пять лет** залог права аренды допускается **БЕЗ** согласия собственника земельного участка при условии его уведомления | в зависимости от возможности получения сведений в порядке межведомственного взаимодействия |
| 4) | согласие на ипотеку всех участников общей совместной собственности (при ипотеке имущества, находящегося в общей совместной собственности)  **ВАЖНО!**  Согласие должно быть дано в письменной форме, если федеральным законом не установлено иное. Иное, в частности, установлено статьей 35 Семейного кодекса Российской Федерации – для имущества, находящегося в совместной собственности супругов требуется нотариально удостоверенное согласие другого супруга. | не требуется |
| 5) | решение органа местного самоуправления на ипотеку земельных участков (при ипотеке земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, когда такие земельные участки могут быть предметом ипотеки) | в зависимости от возможности получения сведений в порядке межведомственного взаимодействия |
| 6) | решение органа государственной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления, наделенного полномочиями на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в соответствии с законодательством Российской Федерации (при ипотеке земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, когда такие земельные участки могут быть предметом ипотеки) | в зависимости от возможности получения сведений в порядке межведомственного взаимодействия |
| 7) | согласие органа опеки и попечительства на передачу в ипотеку жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (при ипотеке жилого помещения и наличии в ЕГРН сведений о проживании в нем указанных лиц) | не требуется |
| 8) | согласие попечителя на передачу ограниченным в дееспособности лицом принадлежащего ему имущества в ипотеку и предварительное согласие органа опеки и попечительства на дачу им такого согласия (при ипотеке имущества, принадлежащего ограниченному в дееспособности гражданину) | не требуется |
| 9) | согласие залогодержателя по предшествующей ипотеке на последующую ипотеку, если иное не предусмотрено предшествующим договором об ипотеке (в случае государственной регистрации последующей ипотеки)  **НЕ ТРЕБУЕТСЯ**, если кредитором по предшествующей и последующей ипотекам является одно и то же лицо | не требуется |
| **отчет об оценке (в качестве самостоятельного документа)**  ! **НЕ ИСТРЕБУЕТСЯ (НЕ ЗАПРАШИВАЕТСЯ)**  **представляется в составе приложения к закладной, в случае если поименован в ней как неотъемлемая ее часть** | | - |
| **документ, подтверждающий передачу денег в соответствии со статьей 807 ГК и свидетельствующий о заключении договора займа**  ! **НЕ ИСТРЕБУЕТСЯ (НЕ ЗАПРАШИВАЕТСЯ)** | | - |
| **решение уполномоченного органа банка (иной кредитной организации) об одобрении заключения кредитного договора, а также любые иные документы, связанные с заключением (подписанием) кредитного договора**  ! **НЕ ИСТРЕБУЕТСЯ (НЕ ЗАПРАШИВАЕТСЯ)** | | - |
| **при ипотеке в силу закона документы и сведения, касающиеся залогодержателя**  ! **НЕ ИСТРЕБУЮТСЯ (НЕ ЗАПРАШИВАЮТСЯ)** | | - |
| 6 | Документы, представленные для государственной регистрации ипотеки | **НЕ ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ**:  проверка законности кредитного договора, иного договора, из которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство | | - |
| на соответствие формы и содержания договора об ипотеке, договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона требованиям Закона № 102-ФЗ[[8]](#footnote-8), Закона № 218-ФЗ, в том числе его статей 21, 42, 54, иных федеральных законов  (см. также пункты 6.1, 6.2, 6.3 настоящей таблицы) | | не требуется |
| на соответствие формы и содержания закладной требованиям статей 13.3, 14 Закона № 102-ФЗ, Закона № 218-ФЗ, приказу Росреестра от 17.06.2020 № П/0203 «Об утверждении формы электронной закладной, формы соглашения о внесении изменений в электронную закладную, требований к заполнению форм электронной закладной, соглашения о внесении изменений в электронную закладную, а также требований к их формату» (см. также таблицу 8) | | не требуется |
| 6.1 | Договор об ипотеке | форма договора об ипотеке  **ВАЖНО!**  Договор об ипотеке подлежит обязательному нотариальному удостоверению если:   * содержит условие об обращении взыскания на предмет ипотеки во внесудебном порядке по исполнительной надписи нотариуса; * предметом является доля в праве общей собственности на недвижимое имущество, за исключением случаев, указанных в части 1.1 статьи 42 Закона № 218-ФЗ; * предусматривает распоряжение недвижимым имуществом на условиях опеки (имущество малолетних и недееспособных). | | не требуется |
| описание предмет договора **(существенное условие)** в части:  1) возможности передачи имущества в ипотеку в соответствии со статьей 5 Закона № 102-ФЗ;  2) указания:   * наименования, места нахождения и достаточного для идентификации предмета ипотеки описания имущества; * права, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, даты государственной регистрации и номера регистрации этого права залогодателя в ЕГРН;   3) соблюдения требований статьи 69 Закона № 102-ФЗ (при ипотеке здания, сооружения  **ВАЖНО!**   * Если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды, арендованное имущество должно быть определено в договоре об ипотеке так же, как если бы оно само являлось предметом ипотеки, и должен быть указан срок аренды. Если предметом ипотеки является доля в праве на объект недвижимости, в соответствующих договорах указываются как размер доли, так и объект недвижимости (его описание), доля в праве на который передается в ипотеку. * Правила статьи 69 Закона № 102-ФЗ следует применять при условии, если у залогодателя имеется возможность с соблюдением требований закона передать в ипотеку право аренды на земельный участок, расположенный под переданным в ипотеку зданием. * В случае возникновения залога в отношении здания залог права аренды земельного участка, на котором расположено такое здание, возникает в силу закона. В этой связи получение согласия собственника земельного участка, на передачу в залог права аренды земельным участком не требуется. Залог права аренды в данном случае возникает в отношении земельного участка, имеющего согласно данным ЕГРН, «связь» с соответствующим зданием | | не требуется |
| указание оценки предмета ипотеки **(существенное условие)**  **ВАЖНО!** При ипотеке государственного и муниципального имущества оценка осуществляется в соответствии с требованиями, установленными Федеральным законом  от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», или в определенном им порядке. В случае залога незавершенного строительством недвижимого имущества, находящегося в государственной или муниципальной собственности, осуществляется оценка рыночной стоимости этого имущества. | | не требуется |
| указание обязательства, обеспечиваемого ипотекой, в том числе его суммы, основания возникновения и срока исполнения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, указываются порядок и другие необходимые условия ее определения **(существенное условие)** | | не требуется |
| указание размера и срока исполнения обязательства, сроков (периодичности) соответствующих платежей и их размеров либо условий, позволяющих определить эти размеры, если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям **(существенное условие)** | | не требуется |
| указание об удостоверении прав залогодержателя закладной, с учетом положений пункта 5 статьи 13, пункта 5 статьи 43 Закона № 102-ФЗ **(условие в договоре может отсутствовать, влияет на состав представляемых документов и совершаемые государственным регистратором действия)** | | не требуется |
| наличие в договоре информации о правах третьих лиц на предмет ипотеки, а также об установленных федеральным законом или договором ограничений прав сторон сделки | | не требуется |
| соблюдение условий договора предшествующей ипотеки, при которых допускается последующая ипотека **(для последующей ипотеки)** | |  |
| наличие условия о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и (или) способы, порядок реализации заложенного имущества при обращении взыскания на предмет ипотеки по решению суда **(условие в договоре может отсутствовать, влияет на форму договора об ипотеке)** | | не требуется |
| 6.2 | Договор, влекущий возникновение ипотеки в силу закона (например, договор купли-продажи (договор участия в долевом строительстве) с использованием кредитных средств банка, договор купли-продажи с условием о рассрочке (отсрочке) платежа)[[9]](#footnote-9) | **ВАЖНО!** В случае приобретения недвижимого имущества с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, в договоре, являющемся основанием возникновения права собственности залогодателя на имущество, обременяемое ипотекой, **достаточно указать название договора** или основание, **из которого возникло обеспеченное ипотекой денежное обязательство**, **дату и место заключения** такого договора или дату возникновения основания обеспеченного ипотекой денежного обязательства (в этом случае требуется представление договора, из которого возникло обеспеченное ипотекой денежное обязательство (например, кредитного договора, договора займа) | | не требуется |
| В иных случаях см. пункт 6.1 в части условий договора об ипотеке | | не требуется |
| 6.3 | Кредитный договор (договор займа)  (если требование о его представлении предусмотрено федеральным законом) | проверяется **ИСКЛЮЧИТЕЛЬНО**  на соответствие содержащихся в нем сведений сведениям, указанным в договоре об ипотеке, договоре, влекущем возникновение ипотеки в силу закона, закладной | | не требуется |

1. Единый государственный реестр недвижимости [↑](#footnote-ref-1)
2. Жилищный кодекс Российской Федерации [↑](#footnote-ref-2)
3. Многоквартирный дом [↑](#footnote-ref-3)
4. Только для г. Москвы [↑](#footnote-ref-4)
5. Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденный приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 [↑](#footnote-ref-5)
6. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» [↑](#footnote-ref-6)
7. Гражданский кодекс Российской Федерации [↑](#footnote-ref-7)
8. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» [↑](#footnote-ref-8)
9. Только в части условий, касающихся ипотеки [↑](#footnote-ref-9)