

## **Основания возникновения ипотеки**

Под ипотекой понимается залог недвижимости, остающейся во владении должника, но с запрещением права свободного распоряжения этим имуществом.

Залог – это способ обеспечения обязательства перед кредитором, при котором кредитор в случае неисполнения должником обязательства может получить удовлетворение за счет заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами, за изъятиями, предусмотренными п.1 ст.334 Гражданского кодекса РФ (далее – ГК РФ). Другими словами, залог, например, объекта недвижимого имущества подразумевает, что лицо, которому задолжал владелец заложенного объекта, может потребовать выплатить ему сумму долга за счет этого имущества.

Действующим законодательством определены два основания возникновения ипотеки: в силу договора и в силу закона.

### **Ипотека в силу договора**

По договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) 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.

Договор об ипотеке заключается в обеспечение обязательств по кредитному договору, договору займа или иному обязательству. Договор ипотеки является дополнительным обязательством и может быть заключен только при наличии основного обязательства, во исполнение которого он заключен.

Договор об ипотеке заключается в письменной форме, когда между сторонами в требуемой в подлежащих случаях форме достигнуто соглашение по всем существенным условиям договора, подлежит государственной регистрации. Законодательством существенные условия договора об ипотеке предусмотрены в статье 9 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке). В частности, в договоре об ипотеке должны быть указаны предмет ипотеки, его оценка, само обязательство, размер обязательства и срок его исполнения.

Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования, места нахождения и достаточным для идентификации этого предмета описанием.

В договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование, зарегистрировавшего это право залогодателя.

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.

Оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению залогодателя с залогодержателем

Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. В тех случаях, когда это обязательство основано на каком-либо договоре, должны быть указаны стороны этого договора, дата и место его заключения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения.

Если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям, в договоре об ипотеке должны быть указаны сроки (периодичность) соответствующих платежей и их размеры либо условия, позволяющие определить эти размеры.

При несогласовании сторонами одного из существенных условий либо при отсутствии таковых в договоре об ипотеке последний признается незаключенным.

### **Ипотека в силу закона**

Ипотека в силу закона связана с одновременным наличием следующих условий: указание в законе на возникновение ипотеки, возможность определить залогодержателя, в законе должны быть определены обязательства, при наличии которых возникает ипотека; в законе должны быть отражены обязательства, обеспечиваемые ипотекой.

В соответствии с действующим законодательством ипотека в силу закона возникает, когда:

– жилой дом или квартира, приобретенные полностью или частично за счет кредита банка или иной кредитной организации, находятся в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости (п.1 ст.77 Закона об ипотеке);

– жилое помещение, построенное полностью либо частично с использованием накоплений для жилищного обеспечения военнослужащих, предоставленных по договору целевого жилищного займа в соответствии с Федеральным законом от 20 августа 2004 г. N 117-ФЗ "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих", считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности на жилой дом (п.4 ст.77 Закона об ипотеке);

– земельный участок, приобретенный с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение этого земельного участка, считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на этот земельный участок. Если соответствующий земельный участок взят в аренду, то возникает ипотека в силу закона на право аренды, если иное не

установлено федеральным законом или договором аренды (п.1 ст.64.1 Закона об ипотеке);

–при строительстве здания или сооружения на земельном участке, заложенном по договору об ипотеке, ипотека распространяется на эти здания и сооружения, если иное не предусмотрено договором об ипотеке ( ст.65 Закона об ипотеке);

–земельный участок, на котором с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, приобретено, построено или строится здание или сооружение, или право аренды такого земельного участка считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности на приобретенные, построенные или строящиеся здание или сооружение, если иное не предусмотрено федеральным законом или договором (ст.64.2 Закона об ипотеке);

–в случае регистрации права собственности на завершенный строительством объект недвижимости, который ранее был зарегистрирован и передан в ипотеку как объект незавершенного строительства, ипотека сохраняет силу, и ее предметом является здание (сооружение), возведенное в результате завершения строительства (ст.76 Закона об ипотеке);

–при передаче под выплату ренты земельного участка или другого недвижимого имущества получатель ренты в обеспечение обязательства плательщика ренты приобретает право залога на это имущество (п.1 ст. 587 ГК РФ);

–ипотека в силу закона возникает, если объект недвижимости приобретен в кредит или в рассрочку (статьи 488 и 489 ГК РФ).

–земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности (праве аренды или субаренды), и строящийся (создаваемый) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге (п.1 ст.13 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", далее – Закон о долевом строительстве);

–при государственной регистрации права собственности застройщика на объект незавершенного строительства такой объект незавершенного строительства считается находящимся в залоге у участников долевого строительства с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такой объект ( п.2 ст.13 Закон о долевом строительстве).

Ипотека в силу закона может возникнуть и в иных случаях. Возникновение ипотеки в силу закона возможно только на основании федерального закона.

Ипотека также может не только возникать, но и переходить по основаниям, предусмотренным законом (переход ипотеки вследствие перехода прав по основному обязательству, исполнение поручителем основного обязательства за должника).

Законный залог порождает те же правовые последствия, что и залог договорный.

### **Государственная регистрация ипотеки**

Независимо от оснований своего возникновения ипотека подлежит государственной регистрации, так как согласно п.1 ст. 131 ГК РФ право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации.

Государственная регистрация ипотеки осуществляется в порядке, предусмотренном Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Государственная регистрация ипотеки, возникающей на основании договора, осуществляется на основании договора об ипотеке и заявления залогодателя и залогодержателя либо нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке, после государственной регистрации права собственности залогодателя на являющийся предметом ипотеки объект недвижимости или иного являющегося предметом ипотеки и подлежащего государственной регистрации права залогодателя на объект недвижимости.

Государственная регистрация ипотеки, возникающей на основании закона, осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности залогодателя на являющийся предметом ипотеки объект недвижимости или иного являющегося предметом ипотеки и подлежащего государственной регистрации права залогодателя на объект недвижимости на основании договора, влекущего возникновение ипотеки на основании закона, и заявления залогодателя или залогодержателя либо нотариуса, удостоверившего договор, влекущий возникновение ипотеки на основании закона, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Государственная регистрация ипотеки удостоверяется путем проставления регистрационной отметки на договоре об ипотеке, документе, являющемся основанием возникновения права собственности или иного права залогодателя на объект недвижимого имущества, ипотека на который возникает в силу закона.

Государственная регистрация ипотеки представляет собой внесение записи в Единый государственный реестр недвижимости о наличии ограничения в виде залога на объекты недвижимого имущества. Обязанность по осуществлению регистрации возложена на федеральный орган исполнительной власти, которым является Росреестр.

Осуществление государственной регистрации подтверждает юридическую силу ипотечной сделки, защищая при этом права каждого из ее участников.

**Марина Лещенко,  
главный специалист-эксперт  
отдела государственной регистрации недвижимости  
Управления Росреестра  
по Омской области,  
государственный регистратор.**