

- несоответствие договора ипотеки и приложенных к нему документов требованиям законодательства;
- наличие судебного спора по поводу прав на имущество, являющегося предметом ипотеки, или по поводу обращения на него взыскания;
- наличие ранее поданных документов на государственную регистрацию ограничения (обременения) права на данный объект недвижимого имущества, по которым решение о государственной регистрации или об отказе в государственной регистрации не принято;
- письменное заявление сторон сделки или их представителей;
- поступление определения или решения суда, в том числе о запрете осуществления регистрационных действий.

#### Возможные причины для отказа в государственной регистрации:

- право на объект недвижимого имущества, о государственной регистрации которого просит заявитель, не является правом, подлежащим государственной регистрации прав в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;
- с заявлением о государственной регистрации обратилось ненадлежащее лицо;
- представленные документы по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;
- лицо, выдавшее правоустанавливающий документ, не уполномочено распоряжаться правом на данный объект недвижимого имущества;
- лицо, которое имеет права, ограниченные определенными условиями, составило документ без указания этих условий;
- правоустанавливающий документ об объекте недвижимого имущества свидетельствует об отсутствии у заявителя прав на данный объект недвижимого имущества;
- не представлены документы, необходимые для государственной регистрации, если обязанность по их представлению лежит на заявителе;
- имеются противоречия между заявленными правами и уже зарегистрированными правами;
- ответ органа государственной власти или органа местного самоуправления на межведомственный запрос свидетельствует об отсутствии документа или информации, необходимых для государственной регистрации прав, если соответствующий документ не представлен заявителем по собственной инициативе;
- ипотека указанного в договоре недвижимого имущества не допускается в соответствии с законодательством, и если содержание договора об ипотеке или прилагаемых к нему необходимых документов не соответствует требованиям законодательства.

Для получения подробной информации посетите сайт Росреестра или обратитесь к специалисту в офисе.

#### Запишитесь на прием заранее:

- на официальном сайте Росреестра в разделе «Офисы и приемные»;
  - по единому номеру центра телефонного обслуживания Росреестра.
3. Отправить документы почтовым отправлением с описью вложения и уведомлением о вручении в офис Росреестра по месту нахождения объекта недвижимости. При этом подлинность подписи заявителя на заявлении о государственной регистрации прав должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, сделка должна быть нотариально удостоверена, доверенность, подтверждающая полномочия представителя стороны сделки на представление заявления о государственной регистрации, и доверенность, подтверждающая полномочия лица, подписавшего договор в качестве представителя стороны сделки, должны быть нотариально удостоверены.
  4. Подать заявление и необходимые документы, подписанные электронной подписью, посредством отправки через Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций), посредством отправки через официальный сайт Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru), посредством отправки с использованием веб-сервисов\*.

*\*Возможность представления документов на данную услугу в электронном виде уточняйте на сайте Росреестра, у оператора центра телефонного обслуживания или у специалиста в офисе. Порядок представления заявления о государственной регистрации права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, сделки с недвижимым имуществом и иных необходимых для государственной регистрации прав документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в форме электронных документов, электронных образов документов, утвержден приказом Минэкономразвития России от 29.11.2013 № 723.*

Вы можете оперативно отслеживать статус рассмотрения своего заявления с помощью электронного сервиса «Проверка статуса запроса» на сайте Росреестра независимо от того, каким способом Вы подали документы.

#### Центр телефонного обслуживания Росреестра

**8 800-100-34-34**

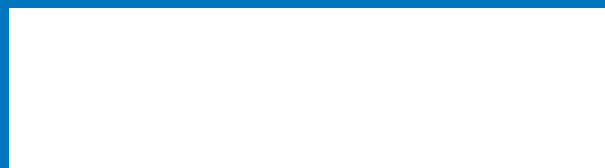
Звонок по России бесплатный

#### Сайт Росреестра

**[www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru)**

С вопросами и предложениями по улучшению качества обслуживания обращайтесь по адресу электронной почты: [info@rosreestr.ru](mailto:info@rosreestr.ru)

Узнайте адрес ближайшего МФЦ на портале государственных услуг Вашего региона



Данный буклет содержит краткую справочную информацию. Для получения подробной консультации по каждому конкретному случаю, пожалуйста, посетите сайт Росреестра или обратитесь к специалисту в офисе.



#### Как зарегистрировать

## ИПОТЕКУ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ,

возникающую на основании договора об ипотеке, заключенного после 01.07.2014



Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – это юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода и прекращения прав на недвижимое имущество. Государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права.

#### Как подать документы

Вы можете подать документы любым из предложенных способов:

1. Подать документы в многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ). Удостоверьтесь, что МФЦ предоставляет данную услугу.
2. Обратиться в офис Росреестра или Кадастровой палаты.



## Последовательность действий заявителя



Подготовить необходимые документы согласно списку



Оплатить государственную пошлину



Подать документы одним из предложенных способов



Получить оригинал договора с регистрационной надписью (либо в случае принятия решения об отказе в государственной регистрации - сообщение о таком отказе)

Договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.



## Какие документы необходимы

**1. Совместное заявление залогодателя и залогодержателя о государственной регистрации ипотеки.** Бланк заявления можно скачать на сайте Росреестра, получить в офисе Росреестра, Кадастровой палаты и МФЦ.

Если договор нотариально удостоверен, заявление о государственной регистрации может быть представлено нотариусом, удостоверившим данный договор.

Если с заявлением обращается представитель, необходимо представить нотариально удостоверенную доверенность или доверенность в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью лица, выдавшего доверенность, и заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса, удостоверившего такую доверенность, либо доверенность в форме электронного образа нотариально удостоверенной доверенности, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса (в случае представления заявления и необходимых для государственной регистрации прав документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, в форме электронных документов, электронных образов документов). Если с заявлением обращается законный представитель стороны сделки – физического лица, необходимо представить документ, подтверждающий его полномочия: для родителей – свидетельство о рождении правообладателя, для иных законных представителей – документ, выданный уполномоченным органом.

**2. Документ, удостоверяющий личность заявителя.**

**3. Договор об ипотеке и документы, названные в договоре об ипотеке в качестве приложений** (если договор об ипотеке совершен в простой письменной форме – оригинал, не менее 2-х экземпляров; если договор об ипотеке нотариально удостоверен – не менее 2-х экземпляров, один из которых оригинал).

**4. Закладная и документы, названные в закладной в качестве приложений** (если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя удостоверяются закладной – оригиналы и копия).

**5. Кредитный договор, договор займа** или иной договор, исполнение обязательств по которому обеспечивается ипотекой (оригинал и копия).

Для юридических лиц дополнительно потребуются учредительные документы (оригинал или копия, заверенная нотариусом или руководителем юридического лица), а также документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица действовать от его имени (оригинал или нотариально заверенная копия). Представление учредительных документов не требуется, если ранее в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, были представлены учредительные документы юридического лица вместе с заявлением о государственной регистрации прав и иными необходимыми для государственной регистрации прав документами и проведена государственная регистрация права юридического лица на соответствующий объект недвижимости, а также если с момента проведения государственной регистрации права юридического лица федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим государственную регистрацию юридических лиц, не регистрировались изменения учредительных документов юридического лица.

Могут понадобиться следующие документы:

- Если договор подписан представителем стороны (сторон) договора – документ, подтверждающий полномочия на подписание договора (оригинал и копия).
- Отчет об оценке недвижимости, являющейся предметом ипотеки (оригинал и копия) – в случаях, прямо предусмотренных законодательством.
- Если жилое помещение является объектом культурного наследия – паспорт объекта культурного наследия. Документ может быть запрошен Росреестром в порядке межведомственного взаимодействия.
- Нотариально удостоверенное согласие другого супруга на заключение договора или документ, свидетельствующий о том, что объект недвижимости не находится в совместной собственности супругов (брачный договор, соглашение о разделе общего имущества супругов, решение суда о разделе имущества и определении долей супругов (оригинал и копия; решение суда – копии в 2-х экземплярах).
- Разрешение органа опеки и попечительства на распоряжение законными представителями имуществом несовершеннолетних (до 14 лет) или недееспособных правообладателей; на дачу законным представителям несовершеннолетнего (с 14 лет) или ограниченного в дееспособности правообладателя имущества согласия на распоряжение имуществом (оригинал и копия).
- Согласие органа опеки и попечительства на ипотеку жилого помещения, в котором проживают находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника данного жилого помещения или оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (оригинал и копия).
- Решение компетентного органа юридического лица об одобрении крупной сделки или сделки, в совершении которой имеется заинтересованность (оригинал и копия).

- Если закладываемое имущество составляет паевой инвестиционный фонд – правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом (договор доверительного управления паевым инвестиционным фондом) со всеми внесенными в них изменениями и дополнениями (оригинал и копия).

- Правила доверительного управления ипотечным покрытием (при залоге недвижимого имущества, обеспечивающего требования, составляющие ипотечное покрытие, доля в праве общей собственности на которое удостоверяется ипотечным сертификатом участия) (оригинал и копия).

Заявитель по желанию может представить документ об уплате государственной пошлины. Если подтверждение об уплате пошлины не было получено от заявителя, Росреестр запросит его в рамках системы межведомственного информационного взаимодействия\*. Если информация об уплате отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах, документы для регистрации прав не рассматриваются и будут возвращены заявителю.

Лицо, освобожденное от уплаты государственной пошлины, представляет документ, являющийся основанием для предоставления льготы (оригинал и копия).

*\*Возможность получения Росреестром подтверждения об уплате государственной пошлины в порядке межведомственного взаимодействия уточните на сайте Росреестра, у оператора центра телефонного обслуживания или у специалиста в офисе.*



## Сроки предоставления и стоимость услуги

За регистрацию ипотеки жилого помещения взимается государственная пошлина:

- для физических лиц – за каждый объект недвижимости, являющийся предметом договора об ипотеке, 1 000 руб., разделенная на количество участников;
- для юридических лиц – за каждый объект недвижимости, являющийся предметом договора об ипотеке, 4 000 руб., разделенные на количество участников.

Если договор заключен между юридическим и физическим лицом, за каждый объект недвижимости, являющийся предметом договора об ипотеке, взимается государственная пошлина 1 000 руб., разделенная на количество участников.

Оригинал договора с регистрационной надписью выдается заявителю в срок не более 5 рабочих дней со дня приема заявления и документов. Если принято решение об отказе в государственной регистрации, мотивированный отказ в государственной регистрации ипотеки должен быть направлен залогодателю в течение срока, установленного для ее государственной регистрации.

**Возможные причины для приостановления государственной регистрации прав:**

- возникновение у государственного регистратора сомнений в наличии оснований для государственной регистрации прав, подлинности представленных документов или достоверности указанных в них сведений;
- отсутствие необходимых документов или сведений, запрашиваемых по межведомственным запросам;
- непредставление документов, предусмотренных Федеральным законом «Об ипотеке (залоге недвижимости)»;