

Особенности оформления ипотеки

По официальным данным Управления Росреестра по Омской области общее количество зарегистрированных сделок с жилыми помещениями с использованием ипотечного кредитования за первое полугодие 2018 года составило 7118.

С помощью ипотечного кредита можно приобрести квартиру в многоквартирном доме, комнату, жилой дом, погасить ранее выданный кредит для покупки жилья, приобрести жилое помещение на этапе строительства путем участия в долевом строительстве многоквартирных домов.

Согласно Федеральному Закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» от 16.07.1998 № 102-ФЗ регистрация ипотеки в Росреестре представляет собой процедуру, которую необходимо пройти в обязательном порядке. 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. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено федеральным законом.

Регистрация осуществляется в течение:

–пяти рабочих дней, с даты приема или поступления в орган регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации ипотеки жилого помещения и прилагаемых к нему документов;

–семи рабочих дней, с даты приема многофункциональным центром (МФЦ) заявления на осуществление государственной регистрации ипотеки жилого помещения и прилагаемых к нему документов.

При приобретении жилья за счет кредитных средств заключаются два самостоятельных договора – кредитный договор с банком и договор купли-продажи с использованием кредитных средств между продавцом и покупателем недвижимости, в которых содержится условие об ипотеке приобретаемого объекта. Договор купли-продажи с использованием кредитных средств, влекущий возникновение ипотеки в силу закона, не подлежит государственной регистрации, однако переход права собственности и сама ипотека должны быть зарегистрированы в установленном законном порядке. Стоит отметить, что договором может быть предусмотрена выдача закладной, то есть ценной бумаги, удостоверяющей, в частности, право ее законного владельца на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств.

Регистрация обременений и перехода прав возложена на территориальные органы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

Напоминаем, что существует ряд ситуаций, когда имущество не может быть предметом ипотеки. Таковыми являются дома и квартиры, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и имущество, которое нельзя приватизировать (служебное жилье и иные виды специализированного жилищного фонда). Это имеет отношение и к следующим земельным участкам (если вы оформляете ипотеку на покупку земельного надела):

- участкам, находящимся в собственности государства;
- землям, не изъятым из оборота по каким-либо причинам и меньше установленного размера;
- участкам, не выделенным из земельных владений общественной собственности.

Кроме того, договор об ипотеке нельзя заключить при невозможности и отсутствии дать залоговую оценку объекту недвижимого имущества. Если учесть все эти нюансы, то оформление ипотеки станет для вас максимально быстрым и комфортным.