****

**Договор ипотеки недвижимого имущества**

Ипотека - один из самых распространенных способов обеспечения исполнения обязательств по кредитному договору.

Договор об ипотеке – это договор о залоге недвижимого имущества. По договору об ипотеке могут быть заложены: жилое помещение (дом, квартира, комната), земельный участок, объект незавершенного строительства, садовый дом, гараж, машино-место, а также нежилые здания и помещения.

Здания, в том числе жилые дома и иные строения, и сооружения, непосредственно связанные с землей, могут быть предметом ипотеки при условии одновременной ипотеки по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение.

Если залогодатель владеет земельным участком на праве аренды, при ипотеке находящихся на данном земельном участке зданий или сооружений заложенным считается право аренды земельного участка.

Согласно статье 9 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ) договор об ипотеке содержит положения о предмете ипотеки, рыночной оценке предмета ипотеки, существе, размере и сроке исполнения обязательства (существенные условия), обеспечиваемого ипотекой, иные условия. Отсутствие в договоре об ипотеке существенных условий делает такой договор незаключенным.

Законом № 102-ФЗ установлено, что договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами.

Ипотека недвижимого имущества бывает двух видов: ипотека в силу договора и ипотека в силу закона.

К залогу недвижимого имущества, возникающему на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств (далее - ипотека в силу закона), соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное.

Согласно статьи 19 Закона № 102-ФЗ ипотека подлежит государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном Законом № 102-ФЗ и Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

Ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, или при ипотеке, возникающей в силу закона, возникает с момента государственной регистрации ипотеки (пункт 2 статьи 11 Закона № 102-ФЗ).

Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу договора об ипотеке, осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя.

Государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу нотариально удостоверенного договора об ипотеке, может осуществляться также на основании заявления нотариуса, удостоверившего договор об ипотеке.

Ипотека в силу закона подлежит государственной регистрации. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности лица, чьи права обременяются ипотекой, если иное не установлено федеральным законом. Права залогодержателя по ипотеке в силу закона могут быть удостоверены закладной.

Предусмотренные настоящим Федеральным законом и договором об ипотеке права залогодержателя (право залога) на имущество считаются возникшими с момента внесения записи об ипотеке в Единый государственный реестр недвижимости, если иное не установлено федеральным законом. Если обязательство, обеспечиваемое ипотекой, возникло после внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об ипотеке, права залогодержателя возникают с момента возникновения этого обязательства (пункт 3 статьи 11 Закона № 102-ФЗ).

Срок государственной регистрации ипотеки жилых помещений составляет пять рабочих дней с даты приема или поступления в орган регистрации прав заявления на осуществление государственной регистрации ипотеки жилого помещения и прилагаемых к нему документов, семь рабочих дней с даты приема заявления в МФЦ, срок ипотеки нежилых объектов недвижимости составляет семь и девять рабочих дней соответственно.

В случае если объект недвижимости приобретается с использованием кредитных средств ПАО Сбербанк, либо другого банка и заявления, а также приложенные к нему документы направляются банком с использованием электронных сервисов Росреестра, срок регистрации ипотеки составляет 1 рабочий день с даты поступления заявления.

Материал подготовлен Управлением Росреестра по Республике Алтай