Управление Росреестра: особенности ипотечных сделок

***Специалисты Управления Росреестра по Забайкальскому краю информируют об о****собенностях ипотечных сделок.*

Главная особенность ипотеки - залог недвижимости как условие получения банковского кредита. Под залог используют как уже существующее, так и приобретаемое недвижимое имущество (дом, квартира, земельный участок). Залог является обременением.

Различают ипотеку двух видов: в силу договора (договорная ипотека) и в силу закона (легальная ипотека).

При договорной ипотеке по соглашению сторон (по договору) кредитор получает преимущественное право возместить свои потери, если должник не возвращает вовремя денежные средства или проценты по кредиту (займу).

Обычная для сделок купли-продажи квартиры практика – когда ипотека гарантирует исполнение покупателем обязательства по оплате покупаемой квартиры (ипотека до момента полной оплаты).

Ипотека в силу закона (легальная ипотека) осуществляется по условиям, прописанным в соответствующем законе, при отсутствии договора об ипотеке.

Данный вид ипотеки более популярен, поскольку проще и быстрее. Кроме того, снижаются риски по признанию обеспеченных ипотекой сделок недействительными, а, следовательно, уменьшаются и риски потери имущества банками и иными кредиторами.

Ипотека требует регистрации в Росреестре. В единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) вносится запись о том, что у кредитора возникло право залога (ипотека) на недвижимое имущество.

Запись содержит сведения о залогодателе и залогодержателе, предмете ипотеки, о сумме и сроке возврата кредитного обязательства, а также предусмотренной договором закладной. Закладная - это именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца (банка или иного кредитора) на исполнение обязательств по кредиту, без представления любых других доказательств.

Государственная регистрация ипотеки удостоверяется путем надписи на договоре (штампе). Эта надпись содержит полное наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, дату, место и номер государственной регистрации ипотеки.

При этом в архиве остается договор об ипотеке, а при государственной регистрации ипотеки в силу закона - документ, являющийся основанием возникновения права собственности залогодателя на имущество (например, договор купли-продажи). При наличии закладной в архиве хранится ее копия.