



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Санкт-Петербургу  
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)

ул. Красного Текстильщика, 10-12, Санкт-Петербург, 193124  
тел. (812) 324-59-28, факс (812) 324-59-02  
почтовый адрес: БОХ 1170, Санкт-Петербург, 190000  
e-mail: 78\_upr@rosreestr.ru, www.to78.rosreestr.ru

04 ИЮЛ 2014 № 01-1591

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Президенту Ассоциации  
Банков Северо-Запада

В.В. Джикович

Пироговская наб., д. 5/2  
Санкт-Петербург, 194044

Уважаемый Владимир Великович!

С 01.07.2014 вступили в силу изменения в Гражданский кодекс РФ, внесенные Федеральным законом от 21.12.2013 N 367-ФЗ.

Указанным законом N 367-ФЗ параграф 3 главы 23 Гражданского кодекса РФ, посвященный залогу, был изложен в новой редакции. Помимо изменений общих положений и детального регулирования отдельных видов залогов, закон исключает регистрацию договора ипотеки как сделки.

Согласно п. 5 ст. 3 Федерального закона от 21.12.2013 N 367-ФЗ правила о государственной регистрации договора ипотеки, содержащиеся в Федеральном законе от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и Федеральном законе от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", не подлежат применению к договорам ипотеки, заключаемым после дня вступления в силу настоящего Федерального закона, т.е. после 01.07.2014г.

В этой связи прошу Вас довести до сведения банков – участников Ассоциации следующее.

Исключив Федеральным законом N 367-ФЗ от 21.12.2013 применение отдельных положений ст. 29 Федерального закона от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее – Закон о регистрации) и ст. 10 Федерального закона от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ "Об

ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон об ипотеке), тем не менее, сохранился общий порядок обращения за совершением регистрационных действий.

Порядок обращения в регистрирующий орган урегулирован ст. 16 Федерального закона о регистрации, в которой говорится, что государственная регистрация прав проводится на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом, а также по требованию судебного пристава-исполнителя. В случае, если право возникает на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия, нотариус может совершить нотариальное действие по подаче заявления о государственной регистрации права.

Таким образом, независимо от формы договора ипотеки заявления на регистрацию ипотеки должны исходить от всех сторон сделки, что также установлено ст. 20 Закона об ипотеке (указанное требование не относится к нотариусам, право на подачу заявления которыми предусмотрено как п. 8.1 Гражданского кодекса РФ, так и ст. 20 Закона об ипотеке).

В силу положений ст. 1,4 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 N 122-ФЗ ипотека является обременением.

Согласно ст. 11 Закона об ипотеке ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, или при ипотеке, возникающей в силу закона, возникает с момента государственной регистрации ипотеки, что также отмечено и в ст. 339.1 Гражданского кодекса РФ.

В связи с отменой регистрации самого договора ипотеки, заключенного (подписанного) после 01.07.2014, как сделки, ипотека как обременение влечет за собой внесение записи об обременении прав залогодателя в Подраздел III-2 Правил ведения Единого государственного реестра прав, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 18.02.1998 N 219, который открывается на каждый из объектов, являющихся предметом ипотеки.

Таким образом, в случае, если предметом договора ипотеки являются несколько объектов, то заявления на регистрацию должны приниматься на каждый объект под самостоятельным номером регистрации.

В этой связи за государственную регистрацию ипотеки как обременение на каждый из передаваемых в ипотеку объектов недвижимости должна взиматься государственная пошлина в размере, установленном подп. 22 п. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса РФ.

В отношении договоров ипотеки, заключенных (подписанных) после 01.07.2014, не подлежат применению нормы подп. 28 п. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса РФ и в части того, что, если договор об ипотеке или договор, включающий соглашение об ипотеке, обеспечивающее исполнение обязательства, за исключением договора, влекущего возникновение ипотеки на основании закона, заключен между физическим лицом и юридическим лицом, государственная пошлина за юридически значимые действия, предусмотренные настоящим подпунктом, взимается в размере, установленном для физических лиц.

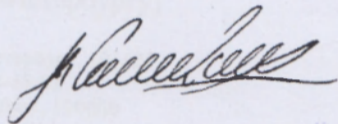
Учитывая, что по общему правилу государственная регистрация ипотеки, возникающей в силу договора об ипотеке, осуществляется на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя, в данном случае применению подлежат положения п. 2 ст. 333.18 Налогового кодекса РФ, а именно в случае, если за совершением юридически значимого действия одновременно обратились несколько

плательщиков, не имеющих права на льготы, установленные главой 25.3 Налогового кодекса РФ, государственная пошлина уплачивается плательщиками в равных долях.

Так, в случае, если предметом договора об ипотеке, заключенного юридическими лицами после 01.07.2014, являются три объекта недвижимости, то государственная пошлина должна быть уплачена в размере 15000 рублей (7500 рублей от залогодателя и 7500 рублей от залогодержателя) за каждый их трех объектов недвижимости, в случае, если предметом договора об ипотеке, заключенного после 01.07.2014 физическим и юридическим лицом, является один объект недвижимости, то государственная пошлина должна быть уплачена в размере 8000 рублей (500 рублей (1000/2) от физического лица и 7500 рублей (15000/2) - от юридического).

С указанным порядком уплаты государственной пошлины согласилось и Министерство финансов России (далее – Минфин России). В соответствии с письмом Минфина России от 03.02.2014 N 03-05-04/03/4114) вопрос о приведении в соответствие с Федеральным законом N 367-ФЗ положений подп. 28 п. 1 ст. 333.33 Налогового кодекса РФ будет рассмотрен в рамках проводимой работы по совершенствованию главы 25.3 Налогового кодекса РФ.

Руководитель



М.Д. Егоров

исп. Е.Д. Мороз  
отдел правового обеспечения  
тел. (812) 324-16-52 (3602)