

Об утверждении Инструкции о порядке регистрации ипотеки жилого помещения, возникшей в силу закона или договора, а также о порядке регистрации смены залогодержателя в связи с переходом прав требований по ипотечным кредитам

Приказ Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг Российской Федерации · № 289/235/290 · от 16.10.2000 ·
Утратил силу

Приказ Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг Российской Федерации от 16.10.2000 г. № 289/235/290, Государственного комитета по строительству и жилищно-коммунальному комплексу Российской Федерации от 16.10.2000 г. № 289/235/290, Министерства юстиции Российской Федерации от 16.10.2000 г. № 289/235/290 (Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти от 2000 г., № 48)

П Р И К А З

Министерства юстиции Российской Федерации,
Государственного комитета Российской Федерации по строительству
и жилищно-коммунальному комплексу Федеральной комиссии
по рынку ценных бумаг
от 16 октября 2000 г. N 289/235/290

Утратил силу - Приказ Министерства
юстиции Российской Федерации
от 13.06.2006 г. N 157/57/06-60/пз-н

Об утверждении Инструкции о порядке регистрации
ипотеки жилого помещения, возникшей в силу закона
или договора, а также о порядке регистрации
смены залогодержателя в связи с переходом
прав требований по ипотечным кредитам

Зарегистрировано Министерством юстиции Российской Федерации
16 ноября 2000 г. Регистрационный N 2452
На основании статьи 10 Федерального закона от 21 августа
1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое
имущество и сделок с ним" и пункта 13 Плана подготовки проектов
нормативных правовых актов, обеспечивающих развитие системы
ипотечного жилищного кредитования в Российской Федерации,
утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от
11.01.2000 г. N 28 "О мерах по развитию системы ипотечного
жилищного кредитования в Российской Федерации", приказываем:
Утвердить прилагаемую Инструкцию о порядке регистрации ипотеки
жилого помещения, возникшей в силу закона или договора, а также о
порядке регистрации смены залогодержателя в связи с переходом прав
требований по ипотечным кредитам.

И Н С Т Р У К Ц И Я

о порядке регистрации ипотеки жилого помещения,

возникшей в силу закона или договора,
а также о порядке регистрации смены залогодержателя
в связи с переходом прав требований по ипотечным кредитам

Утверждена приказом Минюста России, Госстроя России, ФКЦБ России
от 16 октября 2000 г. N 289/235/290

Настоящая Инструкция разработана в соответствии с Федеральным
законом от 21.07.97 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним"<1>, Федеральным законом от
16.07.98 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)"<2>,
постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.98 г.
N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного
реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним"<3>, а также
постановлением Правительства Российской Федерации от 11.01.2000 г.
N 28 "О мерах по развитию системы ипотечного жилищного кредитования
в Российской Федерации"<4>.

Целью издания Инструкции является установление единого порядка
государственной регистрации ипотеки жилых помещений, возникающей на
основании закона или в силу договора, в том числе при уступке прав
по договору об ипотеке, уступке прав по обеспеченному ипотекой
обязательству, а также внесения в Единый государственный реестр
прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее именуется -
Единый государственный реестр прав) регистрационных записей о
законных владельцах закладной.

Положения Инструкции распространяются на ипотеку жилых
помещений: предназначенных для постоянного проживания
индивидуальных жилых домов (далее именуются - жилые дома), квартир,
частей жилых домов, частей квартир.

<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 1997,
N 30, ст. 3594.

<2> Собрание законодательства Российской Федерации, 1998,
N 29, ст. 3400.

<3> Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 8,
ст. 963.

<4> Собрание законодательства Российской Федерации, 2000, N 3,
ст. 278.

I. Общие положения

1. На основании статьи 334 Гражданского кодекса Российской
Федерации<1> (далее именуется - Кодекс) залог возникает либо в силу
договора, либо на основании закона при наступлении указанных в нем
обстоятельств, если в законе предусмотрено, какое имущество и для
обеспечения исполнения какого обязательства признается находящимся
в залоге.

2. В соответствии с пунктом 2 статьи 74 Федерального закона от
16.07.98 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее
именуется - Закон об ипотеке) не допускается ипотека жилых домов и
квартир, находящихся в государственной или муниципальной

собственности, в связи с чем ипотека может быть установлена на жилые помещения, которые принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности (пункт 1 статьи 6, пункт 1 статьи 74 Закона об ипотеке).

3. На основании пункта 2 статьи 9 Закона об ипотеке в договоре об ипотеке должны быть указаны право, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и наименование органа государственной регистрации прав на недвижимое имущество, зарегистрировавшего это право залогодателя.

4. Если право на закладываемый объект возникло до введения в действие Федерального закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (далее именуется - Закон) и было зарегистрировано в порядке, установленном действовавшим на тот момент законодательством, то, учитывая положения пункта 1 статьи 6 Закона, в договоре об ипотеке могут быть указаны зарегистрированное в соответствии с ранее действовавшим законодательством право и наименование органа (организации), зарегистрировавшего право залогодателя. Вместе с тем государственная регистрация ипотеки жилого помещения осуществляется только при наличии записей в Едином государственном реестре прав о государственной регистрации права залогодателя на жилое помещение (пункт 1 статьи 29 Закона). При этом право, возникшее до введения в действие Закона, регистрируется в порядке, установленном Законом (статья 2, пункт 2 статьи 6, пункт 2 статьи 13, пункт 1 статьи 29 Закона).

5. Если право на закладываемый объект возникло у его владельца после введения в действие Закона, то в договоре об ипотеке должны быть указаны право, зарегистрированное в Едином государственном реестре прав (статья 4 Закона), и наименование зарегистрировавшего это право учреждения юстиции по регистрации прав (или иного органа (организации), осуществлявшего государственную регистрацию прав до момента создания в субъектах Российской Федерации учреждений юстиции по регистрации прав на основании пункта 2 статьи 32, пункта 1 статьи 33 Закона).

6. Ипотека жилого дома допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится этот жилой дом, либо части этого участка, функционально обеспечивающей закладываемый объект, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка или его соответствующей части (пункт 1 статьи 5, статья 69 Закона об ипотеке).

При ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме заложенной считается наряду с квартирой соответствующая доля в праве общей собственности на этот дом (статья 290 Кодекса, статья 75 Закона об ипотеке).

В случае, когда предметом ипотеки является часть жилого дома или часть квартиры, состоящая из одной или нескольких изолированных комнат, к такой ипотеке соответственно применяются установленные Законом об ипотеке правила об ипотеке жилого дома или квартиры (пункт 4 статьи 74 Закона об ипотеке).

7. (Исключен - Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 07.02.2003 г. N 18/34/03-14/пз)

8. Договор об ипотеке подлежит обязательному нотариальному удостоверению и государственной регистрации. Договор об ипотеке считается заключенным и вступает в силу с момента его государственной регистрации (пункты 1 и 2 статьи 10 Закона об ипотеке).

Ипотека, возникающая в силу договора об ипотеке, не подлежит государственной регистрации, если в договоре об ипотеке отсутствуют какие-либо данные, указанные в статье 9 Закона об ипотеке, или нарушены правила пункта 4 статьи 13 Закона об ипотеке (пункт 1 статьи 10 Закона об ипотеке). Учреждением юстиции по регистрации прав может быть отказано в государственной регистрации ипотеки и по иным основаниям, указанным в Законе об ипотеке.

Государственная регистрация ипотеки приостанавливается (откладывается) на основании и в порядке, определенными статьей 21 Закона об ипотеке, а также статьей 19 Закона.

9. При государственной регистрации ипотеки, возникающей на основании договора об ипотеке, осуществляется внесение в Единый государственный реестр прав регистрационной записи как о договоре об ипотеке (в подразделе III-4 Единого государственного реестра прав), так и об обременении права собственности залогодателя на жилое помещение, являющееся предметом договора об ипотеке (в подразделе III-2 Единого государственного реестра прав). Если предметом договора об ипотеке являются несколько объектов недвижимости, то записи об обременении прав на эти объекты недвижимости вносятся в подразделы III-2 соответствующих разделов Единого государственного реестра прав по каждому объекту недвижимости.

При приеме документов на государственную регистрацию ипотеки учреждением юстиции по регистрации прав проводится проверка оплаты государственной пошлины в соответствии с Законом Российской Федерации от 9.12.91 г. N 2005-1 "О государственной пошлине" в редакции Федерального закона от 31.12.95 г. N 226-ФЗ "О внесении изменений и дополнений в Закон Российской Федерации "О государственной пошлине"<2>.

<1> Собрание законодательства Российской Федерации, 1994, N 32, ст. 3301.

<2> Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 1, ст. 19.

II. Документы, представляемые на государственную регистрацию ипотеки

10. На государственную регистрацию ипотеки в соответствии с пунктом 1 статьи 20 Закона об ипотеке, статьями 16 и 17 Закона представляются:
заявление залогодателя или залогодержателя о регистрации

ипотеки (в заявлении должны содержаться в том числе данные о залогодателе и залогодержателе, необходимые для заполнения соответствующих подразделов Единого государственного реестра прав, а также аналогичные данные о представителе залогодателя или залогодержателя);

подлинный платежный документ, подтверждающий внесение платы за государственную регистрацию ипотеки (который должен быть возвращен заявителю), и его копия (которая помещается в дело правоустанавливающих документов);

документ, удостоверяющий личность физического лица (для предъявления);

подлинники (для предъявления) и копии (для приобщения к делу правоустанавливающих документов) учредительных документов юридического лица со всеми действующими изменениями и дополнениями, документа, подтверждающего факт внесения записи о юридическом лице в Единый государственный реестр юридических лиц (если в деле правоустанавливающих документов уже имеются копии названных документов, то возможно представление выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, свидетельствующей об отсутствии изменений и дополнений учредительных документов юридического лица);

подлинники и копии документа, подтверждающего полномочия лица, заключившего договор от имени юридического лица, документа о постановке на учет налогоплательщика, документа, подтверждающего полномочия представителя юридического лица действовать от имени юридического лица, документ, удостоверяющий личность представителя юридического лица (для предъявления);

подлинники и копии плана жилого помещения, плана жилого помещения и земельного участка (для жилых домов), а также подлинники и копии документов, содержащих описание жилого помещения, являющегося предметом договора об ипотеке, удостоверенных органами (организациями), осуществляющими государственный учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости на территории регистрационного округа (пункт 1 статьи 17 и пункт 4 статьи 18 Закона, пункт 23 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.98 г. N 219) (далее именуются - Правила);

подлинники договора об ипотеке (в количестве, равном числу сторон сделки) и копия договора об ипотеке (для приобщения к делу правоустанавливающих документов);

подлинники и копии документов, названных в договоре об ипотеке в качестве приложений;

подлинник и копия закладной (если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя удостоверяются закладной);

подлинники и копии документов, названных в закладной в качестве приложения;

кредитный или иной договор, исполнение которого обеспечивается

ипотекой (подлинник и копия);

абзац. (Исключен - Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 07.02.2003 г. N 18/34/03-14/пз)

11. В случаях, предусмотренных законом, на регистрацию ипотеки представляются и иные документы (подлинники и копии), в том числе: письменное согласие на ипотеку всех собственников жилого помещения, если жилое помещение, являющееся предметом договора об ипотеке, находится в общей совместной собственности (пункт 1 статьи 7 Закона об ипотеке);

нотариально удостоверенное согласие другого супруга на ипотеку жилого помещения, находящегося в совместной собственности супругов (пункт 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации^{<1>});

разрешение органа опеки и попечительства, если предметом договора об ипотеке является жилое помещение, находящееся в собственности несовершеннолетних (если залогодателем является несовершеннолетний в возрасте от 14 до 18 лет, также представляется письменное согласие родителей, усыновителей или попечителей), ограниченно дееспособных (в этом случае также требуется представление письменного согласия попечителей) или недееспособных лиц, над которыми установлена опека (пункт 5 статьи 74 Закона об ипотеке, пункт 2 статьи 37 Кодекса);

разрешение органа опеки и попечительства, если предметом договора об ипотеке является жилое помещение, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи залогодателя (пункт 3 статьи 6 Закона об ипотеке, пункт 4 статьи 292 Кодекса);

оформленная в установленном законом порядке доверенность на заключение договора об ипотеке в случае подписания договора об ипотеке представителем юридического лица, не уполномоченным действовать от имени юридического лица без доверенности (статья 185 Кодекса) и т. д.

12. Все представленные залогодателем или залогодержателем на государственную регистрацию ипотеки документы регистрируются учреждением юстиции по регистрации прав в книге учета входящих документов под одним номером.

^{<1>} Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, N 1, ст. 16.

III. Порядок регистрации ипотеки

13. Государственная регистрация договора об ипотеке жилого помещения является основанием для внесения в Единый государственный реестр прав записи об ипотеке (пункт 1 статьи 11 Закона об ипотеке). Регистрационная запись как о договоре об ипотеке, так и об ипотеке вносится в Единый государственный реестр прав одновременно.

При этом учреждением юстиции по регистрации прав: в подраздел III-4 Единого государственного реестра прав ("Запись о сделке") вносятся записи о договоре об ипотеке жилого

помещения;

в подраздел III-2 Единого государственного реестра прав ("Запись об ипотеке") под тем же номером регистрации вносятся записи об ипотеке (в случае, если предметом договора об ипотеке является несколько объектов недвижимости, например, жилой дом и земельный участок, то заполняются подразделы III-2 всех разделов Единого государственного реестра прав, содержащих записи об этих объектах недвижимости);

на все подлинные экземпляры договора об ипотеке вносятся надписи, удостоверяющие проведение государственной регистрации ипотеки, содержащие наименование учреждения юстиции по регистрации прав, место, дату и номер государственной регистрации ипотеки, которые заверяются подписью регистратора прав на недвижимое имущество и сделок с ним и скрепляются печатью учреждения юстиции по регистрации прав (пункт 2 статьи 22 Закона об ипотеке).

В целях удостоверения проведения государственной регистрации ипотеки используется штамп регистрационной надписи на документах (приложение N 15 к Правилам). При этом в названном штампе после слов "Произведена государственная регистрация сделки" указывается слово "(ипотеки)".

При этом в соответствии с пунктом 73 Правил по заявлению залогодержателя ему может быть выдано свидетельство о государственной регистрации права (далее именуется - свидетельство). Свидетельство, выдаваемое залогодержателю, заполняется в порядке, установленном Правилами и Инструкцией о порядке заполнения и выдачи свидетельств о государственной регистрации прав, сообщений об отказах в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и информации о зарегистрированных правах, утвержденной приказом Министерства юстиции Российской Федерации, Министерства имущественных отношений Российской Федерации, Федеральной службы земельного кадастра России, Государственного комитета Российской Федерации по строительству и жилищно-коммунальному комплексу от 3.07.2000 г. N 194/16/1/168<1>.

При заполнении свидетельства учреждением юстиции по регистрации прав:

в графе "Документы-основания" указываются реквизиты договора об ипотеке, дата и номер его государственной регистрации, сведения о его нотариальном удостоверении (фамилия и инициалы нотариуса, реестровый номер);

в графе "Субъект (субъекты) права" указываются: слово "Залогодержатель", после чего в соответствии с пунктом 18 Правил - сведения о залогодержателе;

в графе "Вид права" указывается слово "ипотека";

графа "Существующие ограничения (обременения) права"

заполняется, если в Едином государственном реестре прав была зарегистрирована предшествующая ипотека, и в этом случае в данной графе указываются слова "предшествующая ипотека", а также дата и

номер государственной регистрации предшествующей ипотеки (всех предшествующих ипотек).

14. Если права залогодержателя (право залога) на жилое помещение возникают не с момента заключения договора об ипотеке, а с момента возникновения обязательства, обеспечиваемого ипотекой, государственная регистрация ипотеки осуществляется также в порядке, установленном пунктом 13 настоящей Инструкции. Права залогодержателя (право залога) на жилое помещение не подлежат государственной регистрации (пункт 3 статьи 11 Закона об ипотеке).

15. Если предметом договора об ипотеке является жилой дом, то записи о договоре об ипотеке вносятся в подраздел III-4 раздела Единого государственного реестра прав, содержащего записи о жилом доме.

16. Если предметом договора об ипотеке является несколько жилых помещений или жилое помещение является одним из объектов недвижимого имущества (за исключением случаев, указанных в пункте 15 настоящей Инструкции), то запись о договоре об ипотеке вносится в любой из разделов Единого государственного реестра прав, содержащих записи о заложенных по договору об ипотеке объектах недвижимости.

17. Номер государственной регистрации ипотеки формируется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. (При этом в подразделах III-2 и III-4 Единого государственного реестра прав указывается один и тот же номер государственной регистрации).

18. Если договором об ипотеке предусмотрено, что права залогодержателя удостоверяются закладной, на это должно быть указано в графе "Особые отметки регистратора" всех подразделов III-2 и III-4 Единого государственного реестра прав, в которые внесены записи об ипотеке (пункт 1 статьи 22 Закона об ипотеке). В данной записи также должна быть указана дата выдачи учреждением юстиции по регистрации прав закладной первоначальному залогодержателю.

19. Изменения и дополнения указанных в настоящем разделе Инструкции записей об ипотеке осуществляются на основании нотариально удостоверенного соглашения между залогодателем и залогодержателем об изменении или дополнении условий договора об ипотеке. Указанные изменения и дополнения записей об ипотеке осуществляются за плату, взимаемую в размерах и в порядке, установленных статьей 11 Закона и статьей 24 Закона об ипотеке. Изменения и дополнения записей об ипотеке не допускаются, если права залогодержателя удостоверены закладной, за исключением случая, указанного в пункте 6 статьи 13 Закона об ипотеке (статья 23 Закона об ипотеке).

На основании соглашения заложенной может быть признана только часть ранее заложенного по договору об ипотеке имущества при

условии, что эта часть имущества может быть самостоятельным объектом прав (пункт 6 статьи 13 Закона об ипотеке). Если на основании такого соглашения из предмета ипотеки полностью исключается какое-либо жилое помещение, на оборотную сторону соответствующего листа подраздела III-2 Единого государственного реестра прав (или на отдельном листе при ведении Единого государственного реестра прав на магнитных носителях) вносятся записи о прекращении ипотеки данного жилого помещения. Если на основании соглашения из предмета ипотеки какое-либо жилое помещение исключается не полностью, а только его часть (при условии, что остающаяся в залоге часть жилого помещения может рассматриваться в качестве самостоятельного объекта недвижимости), на оборотную сторону соответствующего листа подраздела III-2 Единого государственного реестра прав (или на отдельный лист при ведении Единого государственного реестра прав на магнитных носителях) вносятся записи о прекращении ипотеки этой части жилого помещения, а также производится заполнение нового листа подраздела III-2 Единого государственного реестра прав (на остающуюся в залоге часть жилого помещения). При этом в графе "Документы-основания" данного листа указываются как договор об ипотеке, так и соглашение. В предусмотренных в настоящем пункте случаях записи подраздела III-2 Единого государственного реестра прав погашаются на лицевой стороне листов штампом погашения регистрационной записи (пункт 62 Правил).

При этом если на основании соглашения жилое помещение полностью исключается из предмета ипотеки, то на штампе погашения регистрационной записи ссылка на новую регистрационную запись не проставляется. В случаях, когда из предмета ипотеки исключается только часть жилого помещения, на штампе погашения регистрационной записи указываются номера подраздела и листа, на котором произведена новая запись о находящейся в залоге части жилого помещения (пункты 63-64 Правил).

В подразделе III-4 Единого государственного реестра прав в графе "Особые отметки регистратора" проставляется штамп о внесении изменений в регистрационную запись. На названном штампе указываются дата внесения изменений (в подраздел III-2) и имя регистратора, заверенные его подписью. В указанных случаях также заполняется лист записи об изменениях (приложение N 9 к Правилам), который располагается непосредственно за листом записи подраздела III-4. В графе "Особые отметки регистратора" записи об изменениях указываются номера листов и подразделов III-2 Единого государственного реестра прав, в которые были внесены записи об изменении предмета ипотеки.

Открытие раздела Единого государственного реестра прав в отношении части жилого помещения, на которое в соответствии с соглашением о внесении изменений и дополнений в условия договора об ипотеке сохранилась ипотека, осуществляется учреждением юстиции по регистрации прав при государственной регистрации перехода права на

эту часть жилого помещения вследствие обращения взыскания.

20. В случаях, когда изменения, внесенные в договор об ипотеке, не связаны с исключением из предмета ипотеки жилого помещения или его части, регистрационные записи об этих изменениях и дополнениях вносятся в подразделы III-2 и III-4 Единого государственного реестра прав в порядке, установленном разделом VII Правил.

В случаях, когда после государственной регистрации ипотеки в силу закона залогодатель и залогодержатель заключили договор об ипотеке, в совершенную ранее регистрационную запись об ипотеке вносятся соответствующие изменения (пункт 2 статьи 23 Закона об ипотеке). (Дополнен - Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 07.02.2003 г. N 18/34/03-14/пз)

При заполнении листа записи об изменениях (приложение N 9 к Правилам) в графу "Содержание изменений" вносятся слова: "Заключен договор об ипотеке", а в графе "Документы-основания" указываются реквизиты договора об ипотеке, дата и номер его государственной регистрации, сведения о его нотариальном удостоверении. (Дополнен - Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 07.02.2003 г. N 18/34/03-14/пз)

21. Если жилое помещение, заложенное по договору об ипотеке, было отчуждено залогодателем иному лицу (нескольким лицам), данное лицо (лица) становится на место залогодателя и несет все обязанности по договору об ипотеке, включая те, которые не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем (пункт 1 статьи 38 Закона об ипотеке).

При этом согласно пункту 1 статьи 37 Закона об ипотеке жилое помещение, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке. В случае же выдачи закладной отчуждение заложенного жилого помещения допускается, если право залогодателя на это предусмотрено закладной, с соблюдением условий, которые в ней установлены (пункт 2 статьи 37 Закона об ипотеке).

Учреждение юстиции по регистрации прав при проведении государственной регистрации сделки об отчуждении жилого помещения, заложенного по договору об ипотеке, и (или) перехода права на это жилое помещение должно:

потребовать представления залогодателем согласия залогодержателя в случае, если в договоре об ипотеке или отсутствуют положения, касающиеся возможности отчуждения залогодателем данного жилого помещения, или предусмотрена необходимость получения такого согласия залогодержателя; проверить соблюдение залогодателем условий, на которых жилое помещение может быть отчуждено, если договором об ипотеке такие условия установлены; проверить, было ли в закладной (если она выдавалась) предусмотрено право залогодателя на отчуждение жилого помещения; проверить соблюдение залогодателем установленных закладной

(если она выдавалась) условий, на которых жилое помещение может быть им отчуждено (если такие условия в закладной были установлены).

Согласно пункту 3 статьи 37 Закона об ипотеке условия договора об ипотеке или иного соглашения, ограничивающие право залогодателя завещать заложенное имущество, ничтожны.

В рассматриваемом в настоящем пункте Инструкции случае не требуется представления в учреждение юстиции по регистрации прав соответствующего (отдельного) заявления и соответственно документа об оплате для внесения в Единый государственный реестр прав регистрационной записи об обременении права нового правообладателя, к которому перешло право собственности на заложенное по договору об ипотеке жилое помещение.

При этом должностное лицо учреждения юстиции по регистрации прав, принимающее документы на государственную регистрацию сделки и (или) перехода права собственности, обязано предупредить лицо, приобретающее жилое помещение, заложенное по договору об ипотеке, о том, что в Едином государственном реестре прав будут зарегистрированы не только сделка и (или) переход к нему права на жилое помещение, но и будут внесены записи об обременении его права ипотекой. В заявлении о государственной регистрации сделки и (или) перехода права, представляемом указанным лицом, должна содержаться отметка, что оно предупреждено о том, что учреждение юстиции по регистрации прав внесет в Единый государственный реестр прав записи об обременении его права на данное жилое помещение, поскольку оно находится в залоге на основании договора об ипотеке.

В указанном в настоящем пункте случае одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности на заложенное по договору об ипотеке жилое помещение к приобретаемому его лицу (лицам) вносятся записи в новый лист (листы) подраздела III-2 Единого государственного реестра прав. В графе "Документы-основания" данного листа (листов) помимо реквизитов договора об ипотеке, даты и номера его государственной регистрации также указываются реквизиты соответствующего документа (договора купли-продажи, дарения и т. д.), на основании которого права на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки, перешли к новому правообладателю, дата и номер его государственной регистрации и (или) государственной регистрации перехода права.

На оборотную сторону листа подраздела III-2 Единого государственного реестра прав (или на отдельный лист при ведении Единого государственного реестра прав на магнитных носителях), в который ранее были внесены записи об ограничении (обременении) права первоначального залогодателя, вносятся записи о прекращении ипотеки у данного лица (учитывая, что права на жилое помещение перешли к иному лицу). При этом в графе "Документы-основания" данной записи указываются реквизиты соответствующего документа (договора купли-продажи, дарения и т. д.), на основании которого права на жилое помещение, являющееся предметом ипотеки, перешли к

новому правообладателю, дата и номер его государственной регистрации и (или) государственной регистрации перехода права. Предыдущие записи подраздела III-2 Единого государственного реестра прав (об ограничении (обременении) прав первоначального залогодателя) погашаются на лицевой стороне листа штампом погашения регистрационной записи (пункт 62 Правил). На штампе погашения регистрационной записи указывается номер подраздела и листа, на котором произведена новая запись об ипотеке жилого помещения, то есть об ограничении (обременении) права лица, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке жилое помещение (пункт 63 Правил).

<1> Зарегистрирован Министерством юстиции Российской Федерации 28.07.2000 г., регистрационный N 2330, Бюллетень нормативных актов федеральных органов исполнительной власти N 33, 2000 г.

IV. Погашение регистрационной записи об ипотеке

22. В соответствии со статьей 25 Закона об ипотеке регистрационная запись об ипотеке погашается на основании: совместного заявления залогодержателя и залогодателя о прекращении залога; заявления законного владельца закладной; решения суда, арбитражного суда или третейского суда.

23. Записи о погашении регистрационных записей об ипотеке вносятся в подразделы III-2 и III-4 в порядке, установленном разделом VI Правил.

24. В случаях, если в свидетельство о государственной регистрации права, выданное правообладателю (залогодателю), была внесена запись о зарегистрированной ипотеке, после прекращения ипотеки правообладателю по его ходатайству (заявлению) может быть выдано новое свидетельство о государственной регистрации права, не содержащее записи о наличии зарегистрированной ипотеки.

V. Порядок государственной регистрации последующей ипотеки

25. Согласно пункту 1 статьи 43 Закона об ипотеке жилое помещение, заложенное по договору об ипотеке в обеспечение исполнения одного обязательства (предшествующая ипотека), может быть предоставлено в залог в обеспечение исполнения другого обязательства того же или иного должника тому же или иному залогодержателю (последующая ипотека).

Государственная регистрация последующей ипотеки жилого помещения осуществляется с соблюдением правил главы IV Закона об ипотеке (статья 45 Закона об ипотеке) в порядке, предусмотренном разделом III настоящей Инструкции.

На подлинных экземплярах последующего договора об ипотеке после проведения государственной регистрации последующей ипотеки учреждения юстиции по регистрации прав делают отметки обо всех регистрационных записях о предшествующих ипотеках этого же

имущества (статья 45 Закона об ипотеке), в целях чего проставляется штамп (штампы) регистрационной надписи на документах (приложение N 15 к Правилам) о государственной регистрации предыдущей ипотеки (предыдущих ипотек). Указанный штамп должен содержать те же сведения, которые были внесены при государственной регистрации предшествующей ипотеки. При этом в данном штампе (штампах) после слов "Произведена государственная регистрация сделки" вместо слова "ипотеки" указываются слова "(предшествующей ипотеки)".

26. После проведения государственной регистрации последующей ипотеки в графе "Особые отметки регистратора" всех подразделов III-2 и III-4 Единого государственного реестра прав, в которых содержатся записи о предшествующих ипотеках того же жилого помещения, указываются номера листов подразделов III-2 и III-4 Единого государственного реестра прав, в которых содержатся записи о последующей ипотеке этого жилого помещения (статья 45 Закона об ипотеке).

27. В случае, когда сторонами предшествующего и последующего договоров об ипотеке являются не одни и те же лица, при проведении государственной регистрации последующей ипотеки необходимо учитывать следующее:

последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующими договорами об ипотеке того же имущества, действие которых не прекратилось к моменту заключения последующего договора об ипотеке (пункт 2 статьи 43 Закона об ипотеке);

если предшествующий договор об ипотеке предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор об ипотеке, последний должен быть заключен с соблюдением этих условий (пункт 2 статьи 43 Закона об ипотеке);

после заключения последующего договора об ипотеке (государственной регистрации ипотеки) изменение предшествующего договора об ипотеке, влекущее обеспечение новых требований предшествующего залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных по этому договору, допускается лишь с согласия залогодержателя по последующему договору об ипотеке, если иное не было предусмотрено предшествующим договором об ипотеке (пункт 3 статьи 44 Закона об ипотеке).

28. Независимо от того, кто является сторонами предыдущего и последующего договоров об ипотеке, заключение последующего договора об ипотеке, предусматривающего составление и выдачу закладной, не допускается (пункт 5 статьи 43 Закона об ипотеке).

VI. Особенности государственной регистрации ипотеки, возникшей на основании закона

29. Государственная регистрация ипотеки, возникшей на основании закона (при отчуждении жилого помещения под выплату ренты (статья 586 Кодекса), с условием пожизненного содержания с иждивением (статья 601 Кодекса), при заключении договора купли-продажи жилого помещения с оплатой в рассрочку, если иное не

предусмотрено договором (статья 488 Кодекса), при заключении договора купли-продажи жилого помещения за счет кредита банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного юридическим лицом на приобретение или строительство жилого дома или квартиры, если иное не предусмотрено законом или договором (статья 77 Закона об ипотеке), а также в иных случаях, предусмотренных законом), осуществляется одновременно с государственной регистрацией права залогодателя (покупателя, плательщика ренты и т. д.).

30. При государственной регистрации ипотеки, возникшей на основании закона, не требуется представления в учреждение юстиции по регистрации прав соответствующего (отдельного) заявления. Такая регистрация производится без оплаты (пункт 2 статьи 20 Закона об ипотеке).

При этом должностное лицо учреждения юстиции по регистрации прав, принимающее документы на государственную регистрацию сделки и (или) перехода права собственности, обязано предупредить заявителей о том, что на основании данных документов в Едином государственном реестре прав будут зарегистрированы не только сделка и (или) переход права, но и ипотека, поскольку в этом случае она возникает на основании закона. В заявлении о государственной регистрации сделки и (или) перехода права, подаваемом заявителями, должно содержаться указание на то, что они предупреждены о проведении учреждением юстиции по государственной регистрации прав государственной регистрации ипотеки, возникшей на основании закона.

31. При государственной регистрации ипотеки, возникшей на основании закона, в подраздел III-4 Единого государственного реестра прав записи не вносятся, а в подраздел III-2 Единого государственного реестра прав вносятся следующие записи: в графе "Номер регистрации" указывается номер государственной регистрации права залогодателя (покупателя, плательщика ренты и т. д.);

в графе "Срок" указывается срок, на который устанавливается ипотека, например, при возникновении ипотеки на основании договора купли-продажи с оплатой в рассрочку указывается срок оплаты приобретенного жилого помещения, установленный договором купли-продажи, при возникновении ипотеки на основании договора ренты указывается, является ли рента постоянной или пожизненной и т. д.;

в графе "Залогодатель" указываются данные покупателя, плательщика ренты и т. д., а в графе "Залогодержатель" указываются данные продавца, получателя ренты и т. д.;

в графе "Документы-основания" указываются реквизиты договора (купли - продажи, ренты и т. д.), на основании которого возник залог в силу закона. В случаях, когда документом, на основании которого зарегистрирована ипотека, является зарегистрированная сделка, в этой же графе также указываются дата и номер ее регистрации. В случаях, когда документом, на основании которого

зарегистрирована ипотека, является сделка, совершенная в нотариальной форме, то в названной графе также указываются сведения о ее нотариальном удостоверении (фамилия и инициалы нотариуса, реестровый номер);

в графе "Особые отметки регистратора" указываются номера подраздела и листа, на которых произведена запись о праве собственности залогодателя.

В свидетельство о государственной регистрации права, выдаваемое залогодателю (покупателю, плательщику ренты и т. д.), в графу "Ограничения (обременения) права" вносится запись о зарегистрированной ипотеке.

32. В подраздел II соответствующего раздела Единого государственного реестра прав, в котором зарегистрировано право залогодателя (покупателя, плательщика ренты и т. д.), в графу "Особые отметки регистратора" вносится запись "Залог в силу закона", а также указываются номера подраздела и листа этого подраздела, содержащего записи об ипотеке, возникшей на основании закона.

VII. Порядок выдачи закладной

33. Если права залогодержателя удостоверяются закладной, на это должно быть указано в договоре об ипотеке, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона (пункт 6 статьи 9 Закона об ипотеке).

Согласно пункту 2 статьи 13 Закона об ипотеке закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей следующие права ее законного владельца:

право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этого обязательства;

право залога на имущество, обремененное ипотекой.

34. Составление и выдача закладной не допускается в случаях, указанных в пункте 4 статьи 13 Закона об ипотеке.

35. Закладная составляется залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству (пункт 5 статьи 13 Закона об ипотеке).

36. Закладная выдается учреждением юстиции по регистрации прав первоначальному залогодержателю после проведения государственной регистрации ипотеки (пункт 5 статьи 13 Закона об ипотеке).

Документ, названный "закладная", в котором отсутствуют какие-либо данные, указанные в подпунктах 1-14 пункта 1 статьи 14 Закона об ипотеке, не является закладной и не подлежит выдаче первоначальному залогодержателю (пункт 1 статьи 14 Закона об ипотеке).

К моменту представления в учреждение юстиции по регистрации прав договора об ипотеке и закладной последняя должна удовлетворять требованиям пункта 1 статьи 14 Закона об ипотеке, за исключением требования в отношении даты выдачи закладной и сведений о государственной регистрации ипотеки (пункт 3 статьи 20 Закона об

ипотеке). В случае выдачи закладной при ипотеке в силу закона включение в закладную данных, указанных в подпункте 10 пункта 1 статьи 14 Закона об ипотеке, осуществляется учреждением юстиции по регистрации прав. Порядок включения этих данных в закладную определяется статьей 22 Закона об ипотеке (пункт 1 статьи 14 Закона об ипотеке).

После проведения государственной регистрации ипотеки учреждением юстиции по регистрации прав на основании пункта 3 статьи 22 Закона об ипотеке в закладную вносятся следующие данные: наименование учреждения юстиции по регистрации прав (и его филиала, если государственная регистрация ипотеки проведена филиалом);

дата и номер государственной регистрации ипотеки; сведения, предусмотренные подпунктами 10 и 13 пункта 1 статьи 14 Закона об ипотеке; (Дополнен - Приказ Министерства юстиции Российской Федерации от 07.02.2003 г. N 18/34/03-14/пз)

дата выдачи закладной первоначальному залогодержателю.

Названные данные заверяются подписью регистратора прав на недвижимое имущество и сделок с ним и скрепляются печатью учреждения юстиции по регистрации прав (пункт 3 статьи 22 Закона об ипотеке).

При этом в качестве даты выдачи закладной первоначальному залогодержателю указывается дата внесения указанных сведений в закладную и заверения их регистратором прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

37. При аннулировании закладной в случаях, предусмотренных пунктом 7 статьи 13 Закона об ипотеке, учреждением юстиции по регистрации прав может быть выдана новая закладная. Новая закладная передается залогодателем учреждению юстиции по регистрации прав одновременно с заявлением о внесении изменений в Единый государственный реестр прав. Новая закладная вручается (выдается) учреждением юстиции по регистрации прав залогодержателю в обмен на находящуюся в его законном владении закладную.

На лицевой стороне подлинного экземпляра аннулированной закладной проставляется штамп погашения регистрационной записи (приложение N 12 к Правилам), в котором проставляются только дата погашения аннулированной закладной, фамилия, имя, отчество регистратора прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также подпись регистратора. При этом подлинник аннулированной закладной помещается в дело правоустанавливающих документов.

На вновь выданной закладной помимо сведений, указанных в пункте 36 настоящей Инструкции, указывается дата ее выдачи, заверенная подписью регистратора прав на недвижимое имущество и сделок с ним и скрепленная печатью учреждения юстиции по регистрации прав (пункт 3 статьи 22 Закона об ипотеке).

38. При аннулировании закладной в случаях, предусмотренных статьей 25 Закона об ипотеке, подлинный экземпляр аннулированной закладной также помещается в дело правоустанавливающих документов.

При этом на аннулированной закладной проставляется штамп погашения регистрационной записи (приложение N 12 к Правилам). В соответствии со статьей 25 Закона об ипотеке учреждением юстиции по регистрации прав аннулированная закладная может быть передана ранее обязанному по ней лицу по его требованию (заявлению).

39. В случае утраты закладной восстановление прав по утраченной закладной осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 18 Закона об ипотеке.

Дубликат закладной, который должен полностью соответствовать утраченной закладной, составляется залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству, которые передают его в учреждение юстиции по регистрации прав, зарегистрировавшее ипотеку (пункты 2 и 4 статьи 18 Закона об ипотеке).

Дубликат закладной выдается этим учреждением юстиции по регистрации прав путем вручения (выдачи) лицу, утратившему закладную (пункт 3 статьи 18 Закона об ипотеке). Учреждением юстиции по регистрации прав на дубликате закладной также проставляется дата его выдачи, заверенная подписью регистратора прав на недвижимое имущество и сделок с ним и скрепленная печатью учреждения юстиции по регистрации прав (пункт 3 статьи 22 Закона об ипотеке).

40. При выдаче дубликата закладной следует принимать во внимание положения пункта 1 статьи 18 Закона об ипотеке, согласно которому в случае, когда восстановление прав по утраченной закладной осуществляется не на основании решения суда, то он может быть составлен, если по данным Единого государственного реестра прав возможно установить законность восстанавливаемых прав по утраченной закладной.

41. Запись о выдаче закладной первоначальному залогодержателю (а также новой закладной, дубликата закладной, подлинника погашенной закладной) вносится в книгу учета выданных свидетельств о государственной регистрации прав (далее именуется - книга).

При этом в графы книги вносятся следующие записи:

в графе "N п/п" указывается порядковый номер записи в книге;

в графе "Номер регистрации" указывается номер государственной регистрации ипотеки;

в графе "Реквизиты документа" указывается внесенная учреждением юстиции по регистрации прав в закладную дата ее выдачи первоначальному залогодержателю (дата выдачи новой закладной, дубликата закладной, дата погашения аннулированной закладной);

в графе "Дата выдачи" указывается дата фактической выдачи закладной залогодержателю (владельцу закладной), то есть день его явки в учреждение юстиции по регистрации прав;

в графу "Фамилия и подпись получившего" вносятся фамилия и инициалы первоначального залогодержателя (лица, которому выдана новая закладная, дубликат закладной, подлинный экземпляр аннулированной закладной) и его подпись;

в графе "Примечания" указываются номер книги учета входящих документов и порядковый номер записи в этой книге, под которым были зарегистрированы представленные на государственную регистрацию ипотеки документы (в том числе закладная).

При этом в графе "Примечание" книги учета входящих документов дополнительно указываются:

номер книги учета выданных свидетельств о государственной регистрации прав и порядковый номер записи в этой книге о выдаче закладной первоначальному залогодержателю (при выдаче новой закладной или дубликата закладной);

слова "новая закладная" (при выдаче новой закладной), слово "дубликат" (при выдаче дубликата закладной);

слово "аннулирована", а также номер дела правоустанавливающих документов, в которое была помещена аннулированная закладная (в случаях, когда в порядке, установленном Законом об ипотеке, ранее выданная закладная аннулирована и помещена в дело правоустанавливающих документов);

дата передачи закладной, фамилия и инициалы физического лица (и наименование юридического лица, когда обязанным по ней лицом являлось юридическое лицо), которому передана аннулированная закладная, а также подпись этого лица (в случаях, когда в порядке, установленном статьей 25 Закона об ипотеке, подлинник аннулированной закладной передается ранее обязанному по ней лицу).

VIII. Порядок регистрации владельцев закладной

42. Любой законный владелец закладной вправе потребовать от учреждения юстиции по регистрации прав, зарегистрировавшего ипотеку, зарегистрировать его в Едином государственном реестре прав в качестве залогодержателя с указанием его имени и места жительства, а если владельцем закладной является юридическое лицо - его наименования и места нахождения (пункт 1 статьи 16 Закона об ипотеке). Для проведения государственной регистрации законный владелец закладной представляет в учреждение юстиции по регистрации прав соответствующее заявление, о чем делается соответствующая запись в книге учета входящих документов. Регистрационная запись о законном владельце закладной осуществляется в течение одного дня с момента обращения заявителя в учреждение юстиции по регистрации прав (то есть с момента подачи им соответствующего заявления) при предъявлении им закладной (пункт 3 статьи 16 Закона об ипотеке). Согласно пункту 3 статьи 16 Закона об ипотеке основаниями внесения регистрационной записи о законном владельце закладной являются:

совершенная в соответствии с Законом об ипотеке передача права по закладной и произведенная на закладной отметка, если совершившее такую надпись лицо являлось законным владельцем закладной или залогодержателем закладной, на имя которого была сделана передаточная надпись и который продал закладную по истечении определенного в ней срока;

документы, подтверждающие переход прав по закладной к другим лицам в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования;

решение суда о признании прав по закладной за заявителем.

Внесение регистрационной записи о новом владельце закладной осуществляется за плату, установленную в порядке, определенном статьей 11 Закона.

43. Регистрационная запись о законном владельце закладной осуществляется посредством заполнения нового листа подраздела III-2 Единого государственного реестра прав. При этом во все графы данного листа, за исключением графы "Залогодержатель", вносятся записи, аналогичные записям листа подраздела III-2 Единого государственного реестра прав, содержащего записи об ипотеке данного жилого помещения, в графе "Залогодержатель" которого был указан первоначальный залогодержатель или предыдущий владелец закладной. В графе "Залогодержатель" нового листа подраздела III-2 Единого государственного реестра прав указываются данные лица, обратившегося в учреждение юстиции по регистрации прав с целью внесения регистрационной записи о нем в качестве законного владельца закладной (пункт 18 Правил). В графе "Документы-основания" данного листа дополнительно указываются основания внесения этих записей (передаточная надпись на закладной, реквизиты документов, подтверждающих переход прав по закладной к другим лицам в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования (если имели место реорганизация или наследование), или решения суда о признании прав по закладной за заявителем).

Записи подраздела III-2 Единого государственного реестра прав, содержащего записи об ипотеке данного жилого помещения, в графе "Залогодержатель" которого был указан первоначальный залогодержатель или предыдущий владелец закладной, погашаются на лицевой стороне данного листа штампом погашения регистрационной записи (пункт 62 Правил). На штампе погашения регистрационной записи указывается номер подраздела и листа, на котором произведена регистрационная запись о новом законном владельце закладной (пункт 63 Правил).

44. Согласно пункту 2 статьи 16 Закона об ипотеке законному владельцу закладной в подтверждение осуществления в Едином государственном реестре прав соответствующей регистрационной записи может быть выдана выписка из Единого государственного реестра прав в порядке, установленном статьями 7 и 8 Закона.

IX. Порядок государственной регистрации
при уступке прав по договору об ипотеке

45. Залогодержатель вправе передать свои права по договору об ипотеке другому лицу, если договором не предусмотрено иное (пункт 1 статьи 47 Закона об ипотеке). Уступка прав по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству, права которых

удостоверены закладной, не допускается (пункт 5 статьи 47 Закона об ипотеке).

46. Уступка прав по договору об ипотеке должна быть нотариально удостоверена и подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Законом для государственной регистрации сделок с недвижимостью (пункты 1 и 2 статьи 389 Кодекса).

Лицо, которому переданы права по договору об ипотеке, становится на место прежнего залогодержателя по этому договору (пункт 2 статьи 47 Закона об ипотеке).

47. В целях проведения государственной регистрации уступки прав по договору об ипотеке учреждения юстиции по регистрации прав осуществляют следующие действия:

в подраздел III-4 Единого государственного реестра прав

("Запись о сделке") вносятся записи о сделке об уступке прав по договору об ипотеке жилого помещения;

в подраздел III-2 Единого государственного реестра прав

("Запись об ипотеке") под тем же номером регистрации вносится

запись об ипотеке жилого помещения за лицом, которому были переданы права по договору об ипотеке;

государственная регистрация уступки прав по договору об ипотеке удостоверяется штампом регистрационной надписи на документах на всех подлинных экземплярах сделки об уступке прав.

При этом во все графы листа подраздела III-2 Единого государственного реестра прав, за исключением графы

"Залогодержатель", вносятся записи, аналогичные записям листа

подраздела III-2 Единого государственного реестра прав, содержащего записи об ипотеке данного жилого помещения, в графе

"Залогодержатель" которого был указан первоначальный

залогодержатель (то есть лицо, уступившее свои права по договору об

ипотеке). В графе "Залогодержатель" нового листа подраздела III-2

Единого государственного реестра прав указываются данные нового

залогодержателя в соответствии с пунктом 18 Правил. В графе

"Документы-основания" данного листа дополнительно указываются

основания внесения этих записей, то есть реквизиты сделки об

уступке прав по договору об ипотеке, а также номера подраздела и

листа, в который о ней были внесены записи.

В целях удостоверения проведения государственной регистрации

сделки об уступке прав по договору об ипотеке используется штамп

регистрационной надписи на документах (приложение N 15 к Правилам).

При этом новому залогодержателю по его ходатайству (заявлению)

может быть выдано свидетельство о государственной регистрации права (пункт 13 настоящей Инструкции).

Кроме действий, указанных в настоящем пункте, учреждения

юстиции по регистрации прав также осуществляют следующее:

на оборотную сторону листа подраздела III-2 Единого

государственного реестра прав (или на отдельный лист при ведении

Единого государственного реестра прав на магнитных носителях), в

который ранее были внесены записи об ипотеке, установленной на

основании договора об ипотеке в пользу первоначального залогодержателя, вносятся записи о прекращении ипотеки. При этом в графе "Документы-основания" записи о прекращении ипотеки указываются реквизиты сделки об уступке прав по договору об ипотеке, дата и номер ее государственной регистрации; записи указанного подраздела III-2 Единого государственного реестра прав погашаются на лицевой стороне листа штампом погашения регистрационной записи (пункт 62 Правил).

На штампе погашения регистрационной записи указываются номера подраздела и листа, на котором произведена запись об ипотеке жилого помещения в пользу нового залогодержателя (пункт 63 Правил).

Х. Порядок государственной регистрации при уступке права требования по обязательству, обеспеченному ипотекой

48. Залогодержатель вправе, если договором не предусмотрено иное, передать свои права другому лицу по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству) (пункт 1 статьи 47 Закона об ипотеке). Если договором не предусмотрено иное, к лицу, которому переданы права по обязательству (основному обязательству), переходят и права, обеспечивающие исполнение обязательства. Такое лицо становится на место прежнего залогодержателя по договору об ипотеке. Уступка прав по обеспеченному ипотекой обязательству (основному обязательству) в соответствии с пунктом 1 статьи 389 Кодекса должна быть совершена в той форме, в которой заключено обеспеченное ипотекой обязательство (основное обязательство) (пункт 3 статьи 47 Закона об ипотеке).

Уступка прав по обязательству, обеспеченному ипотекой, права по которому удостоверены закладной, не допускается (пункт 5 статьи 47 Закона об ипотеке).

49. При совершении сделки об уступке требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, в регистрационную запись об ипотеке вносятся изменения. В соответствии с Кодексом, Законом об ипотеке заключения отдельного соглашения о внесении изменений в договор об ипотеке не требуется.

В целях внесения изменений в регистрационную запись об ипотеке при передаче права (требования) по обеспеченному ипотекой обязательству другому лицу в учреждение юстиции по регистрации прав представляются:

заявления залогодержателя по договору об ипотеке и лица, которому передано право (требование) по соответствующей сделке; договор (подлинник и копия) об уступке требования по обязательству, обеспеченному ипотекой, совершенный в соответствующей письменной форме (пункт 3 статьи 47 Закона об ипотеке);

подлинник и копия документа об оплате внесения изменений в регистрационную запись (статья 24 Закона об ипотеке, статья 11 Закона).

Лицо, которому передано право (требование), в соответствии с Законом также представляет и иные необходимые для внесения изменений в регистрационную запись об ипотеке документы (учредительные документы, свидетельство о регистрации юридического лица и т. д.).

50. В целях внесения изменений в регистрационную запись об ипотеке при уступке прав по обеспеченному ипотекой обязательству учреждением юстиции по регистрации прав в новый лист подраздела III-2 Единого государственного реестра прав ("Запись об ипотеке") вносится запись об ипотеке жилого помещения за лицом, которому были переданы права по обеспеченному ипотекой обязательству.

При этом во все графы листа подраздела III-2 Единого государственного реестра прав, за исключением графы "Залогодержатель", вносятся записи, аналогичные записям листа подраздела III-2 Единого государственного реестра прав, содержащего записи об ипотеке данного жилого помещения, в графе "Залогодержатель" которого было указано лицо (залогодержатель), уступившее свои права на основании сделки об уступке права по обязательству, обеспеченному ипотекой. В графе "Залогодержатель" нового листа подраздела III-2 Единого государственного реестра прав указываются данные нового залогодержателя в соответствии с пунктом 18 Правил. В графе "Документы-основания" данного листа указываются как реквизиты договора об ипотеке, так и реквизиты сделки об уступке прав по обязательству, обеспеченному ипотекой.

Кроме действий, указанных в настоящем пункте, учреждения юстиции по регистрации прав также осуществляют следующее: на оборотную сторону листа подраздела III-2 Единого государственного реестра прав (или на отдельный лист при ведении Единого государственного реестра прав на магнитных носителях), в который ранее были внесены записи об ипотеке, установленной на основании договора об ипотеке в пользу первоначального залогодержателя, вносятся записи о прекращении ипотеки в пользу этого лица. При этом в графе "Документы основания" записи о прекращении ипотеки указываются реквизиты сделки об уступке прав по обязательству, обеспеченному ипотекой; записи указанного подраздела III-2 Единого государственного реестра прав погашаются на лицевой стороне листа штампом погашения регистрационной записи (пункт 62 Правил).

На штампе погашения регистрационной записи указываются номера подраздела и листа, на котором произведена запись об ипотеке жилого помещения в пользу нового залогодержателя (пункт 63 Правил).

51. В подтверждение внесения в Единый государственный реестр прав изменений в регистрационную запись лицу, которому переданы права по обязательству, обеспеченному ипотекой (новому залогодержателю), может быть выдана выписка из Единого государственного реестра прав в порядке, установленном статьями 7 и 8 Закона.

При этом новому залогодержателю по его ходатайству (заявлению)

также может быть выдано свидетельство о государственной регистрации права (пункт 13 настоящей Инструкции).
