

РЕГИСТРАЦИЯ ИПОТЕКИ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ –

УДОБНО, ПРОСТО, НАДЕЖНО

09.10.2017

*Ипотека бывает разной*

Термин «ипотека» прочно вошел в нашу жизнь. Этому есть логическое объяснение: зачастую у большинства молодых семей отсутствует возможность сразу, за наличный расчет, приобрести недвижимость. Порой кредитные средства являются единственной возможностью решить квартирный вопрос.

На законодательном уровне понятие ипотеки связано с залогом недвижимого имущества. Ипотека может возникать в силу закона, например, если объект недвижимости приобретен полностью или частично за счет кредитных средств, или в силу договора - под залог имеющегося объекта недвижимости без обязательного требования подтверждения цели использования кредита.

*Ипотека подлежит государственной регистрации*

Ипотека, как любое обременение права собственности подлежит государственной регистрации. С 2015 года ипотеку можно зарегистрировать в электронном виде. Такую возможность предоставляет сайт Росреестра.

*Регистрация ипотеки в электронном виде на сайте Росреестра*

На сайте Росреестра [www.rosreestr.ru](http://www.rosreestr.ru) в разделе «Для физических лиц» находится форма, в которую следует внести информацию о банке и заемщике. Затем требуется загрузить необходимые документы и поставить электронную подпись. Получить сертификат электронной подписи можно на сайте Единого Портала Электронной Подписи. Электронная цифровая подпись (ЭЦП) обладает такой же юридической силой, как и традиционная подпись на бумаге.

*Получить ЭЦП стало проще*

В настоящее время данная процедура значительно упрощена по времени. В большинстве случаев срок получения ЭЦП не превышает одного рабочего дня, требуется минимальный набор документов (СНИЛС и паспорт), стоимость получения электронной подписи варьируется в пределах 3000 рублей, при этом ее можно использовать более чем на 40 государственных порталах.

*Мнение участников рынка недвижимости: электронная регистрация ипотеки – это удобно*

Юридические и физические лица, осуществляющие коммерческую деятельность на рынке недвижимости, субъекты малого и среднего бизнеса - индивидуальные предприниматели, крестьянские (фермерские) хозяйства, крупные производители, застройщики - активно используют ипотечное кредитование в различных сферах своей профессиональной деятельности. Для них электронный способ подачи документов на государственную регистрацию сделок, связанных с возникновением ипотеки является приоритетным. Они отмечают удобство, простоту и надежность услуги такого формата.

*Преимущества регистрации ипотеки в электронном виде – экономия средств, времени, ресурсов*

Электронная регистрация ипотеки имеет ряд преимуществ.

В первую очередь это экономия времени, которое порой является бесценным. Онлайн-регистрация ипотеки возможна без посещения МФЦ, простаивания в очередях, буквально – не выходя из офиса, дома, квартиры, на территории банка или застройщика.

Документы по электронным каналам связи сразу попадают в Росреестр и регистрируются в течение пяти рабочих дней. При подаче же документов через МФЦ срок оказания аналогичной услуги составит 7 рабочих дней.

Во-вторых, отсутствует бумажный документооборот, что позволяет экономить кадровые и информационные ресурсы. По итогам электронной регистрации все участники сделки получают документы на электронную почту. При этом договор (купли-продажи, ипотеки) содержит специальную регистрационную запись в электронном виде. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, подтверждающие переход права собственности удостоверены усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица органа регистрации прав и имеют ту же юридическую силу, что и документы на бумажном носителе.

Наконец, регистрация ипотеки в ом виде ипотека - это возможность совершать сделки экстерриториально, когда продавец и покупатель находятся в разных регионах РФ.

Следует также отметить, что при получении услуг в электронном виде экономятся средства: размеры государственной пошлины за совершение юридически значимых действий в отношении физических лиц применяются с учетом коэффициента 0,7.

*Банки – за новые технологии*

Российские банки, являясь потенциальными залогодержателями, широко используют в практике работы с клиентами новые технологии, в том числе электронное взаимодействие с Росреестром.

Лидирующую позицию потребителей государственной услуги по регистрации ипотеке в электронном виде занимает ПАО Сбербанк России. Посредством электронного сервиса с участием Сбербанка с января 2017 года в Оренбургской области было зарегистрировано 1470 сделок на рынке недвижимости Оренбурга, Орска, Бузулука, Бугуруслана. Из 1570 зарегистрированных сделок 750 - на вторичном рынке недвижимости и 720 - на первичном

**Ирина Евгеньевна Барвенко**,

начальник отдела  
государственной регистрации надвижимости

по Дзержинскому району города Оренбурга  
Управления Росреестра по Оренбургской области,  
государственный регистратор