

О Договоре ипотеки здания (квартиры)

Письмом Росреестра от 22.07.2019 N 14-07181-ГЕ/19 «О применении положений части 1 статьи 42 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" разъяснено, что Договор ипотеки здания (квартиры) одновременно с долей в праве собственности на земельный участок под зданием (многоквартирным домом) не подлежит нотариальному удостоверению.

Разъясняется, что нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, или в случаях, предусмотренных соглашением сторон. Одним из таких случаев является совершение сделок по отчуждению и заключение договоров ипотеки долей в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке.

В соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" при ипотеке квартиры в многоквартирном жилом доме, части которого находятся в общей долевой собственности залогодателя и других лиц, заложенной также считается доля в праве общей долевой собственности на жилой дом.

В соответствии с ЖК РФ отчуждение участником долевой собственности доли в праве собственности на здание, сооружение или отчуждение собственником принадлежащих ему части здания, сооружения или помещения в них проводится вместе с отчуждением доли указанных лиц в праве собственности на земельный участок, на котором расположены здания, сооружения.

Таким образом, в рассматриваемом случае доля в праве общей долевой собственности на земельный участок следует судьбе расположенного на нем здания, квартиры (помещения), находящейся в многоквартирном доме (здании), и не является самостоятельным предметом сделки.

Исходя из изложенного, договор ипотеки, предметом которого являются здание одновременно с долей в праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором расположено такое здание, квартира (помещение) одновременно с долей в праве общей собственности на земельный участок под многоквартирным домом (нежилым зданием), в котором расположена такая квартира (помещение), не подлежит нотариальному удостоверению.