****

**Основные ошибки при подаче документов на государственную**

**регистрацию ипотеки**

Сотрудниками Управления Росреестра по Ямало-Ненецкому автономному округу на постоянной основе проводится анализ причин приостановления государственной регистрации ипотеки в целях снижения доли принятия таких решений и повышения доступности данной государственной услуги.

По результатам анализа выявлены главные ошибки при подаче документов заявителями, как в электронном виде, так и через центры госуслуг «Мои Документы».

Самая распространенная ошибка - некорректное указание регистрационного действия при формировании заявления. В данном случае заявление подается на прекращение ипотеки, а из комплекта приложенных документов следует, что необходимо ее зарегистрировать.

Оплата государственной пошлины в неполном объеме или по неправильным реквизитам – размер госпошлины установлен пунктом 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации, и в случае, если за государственной регистрацией одновременно обратились несколько плательщиков (например, заемщик и банк), не имеющих права на льготы, она уплачивается в равных долях.

Неполный состав необходимых документов, предусмотренных законом - одна из причин для приостановки регистрации. Например, отсутствие согласия предшествующего залогодержателя на последующую ипотеку.

Также в процессе проведения правовой экспертизы выявляются причины для приостановления государственной регистрации, в большей степени связанные с подготовкой некачественного комплекта документов. Так, договор об ипотеке и (или) закладная по содержанию могут не соответствует требованиям [Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_19396/) (ст. 9 и ст.14 соответственно).

Среди других ошибок в содержании договора об ипотеке можно отметить некорректное указание кадастрового номера объекта, его адреса и иных характеристик, не указывается право, в силу которого имущество принадлежит залогодателю, дата и номер регистрации этого права в ЕГРН.

В свою очередь в содержании закладной часто встречаются ошибки при описании предмета и обязательства, отсутствуют подписи залогодателя, а также не указываются даты и номера регистрации в ЕГРН права, в силу которого имущество принадлежит залогодателю, и ипотеки (если закладная выдается после регистрации ипотеки).

При электронной регистрации основная масса ошибок связана с электронной подписью, а именно ее отсутствие на документе, подписание не усиленной ЭП или с истекшим сроком действия сертификата, а также подписание представителем юридического лица электронного документа своей личной ЭП.

Напоминаем, что 29.06.2022 вступили в силу изменения в 218-ФЗ, согласно которым государственная регистрация ипотеки, внесение изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке на основании договора или иной сделки **удостоверяются выпиской из ЕГРН.**