**Разъяснения по заполнению информации о предмете ипотеке в разделе 5 закладной «Предмет ипотеки».**

В подразделе «Название и описание, достаточное для идентификации» в зависимости от вида предмета ипотеки указывается одно из следующих наименований:

* «Объект долевого строительства» (при составлении закладной на права требования в отношении объекта долевого строительства),
* «Квартира»,
* «Нежилое помещение»,

остальные наименования удаляются. В данном подразделе указываются достаточное для идентификации название и описание предмета ипотеки или объекта долевого строительства.

* 1. **Если предметом ипотеки являются права требования** в отношении объекта долевого строительства, то перед подразделом «Название и описание, достаточное для идентификации» включается графа с определением предмета ипотеки: «Предметом ипотеки являются Права требования в отношении Объекта долевого строительства, участие в строительстве которого осуществляется с использованием Заемных средств». Данная графа исключается в случае, если предметом ипотеки является жилое/нежилое помещение.

Описание объекта долевого строительства включает в себя строительный адрес, а также (при наличии данных): количество комнат, этаж, этажность многоквартирного дома, общую проектную площадь жилого/нежилого помещения, проектную жилую площадь в соответствии с данными, указанными в договоре участия в долевом строительстве/договоре уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве.

В графе «*[Условный/Инвентарный]* номер» необходимо поставить прочерк (либо прописать «нет» или «отсутствует»), саму графу назвать «Условный/инвентарный номер», а кадастровый номер земельного участка прописать в графе «Описание». Допускается также переименование графы «*[Условный/Инвентарный]* номер» в «Кадастровый номер земельного участка» и включение в нее кадастрового номера земельного участка.

В графе «Наименование, дата и номер договора, влекущего возникновение имущественных прав требования на Квартиру/Нежилое помещение» указываются наименование и реквизиты договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве.

* 1. **Если предметом ипотеки является квартира или нежилое помещение (апартаменты)**, то описание предмета ипотеки включает в себя адрес, количество комнат, этаж и этажность (при наличии), общую площадь жилого/нежилого помещения[[1]](#footnote-1), жилую площадь (для жилого помещения) на основании одного из следующих документов, содержащих на момент составления закладной наиболее актуальные сведения: кадастрового паспорта, технического паспорта, свидетельства о государственной регистрации прав или выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП). Для квартир, по которым в документации отсутствует указание на количество комнат, но при этом отражена жилая площадь, количество комнат приравнивается к 1.

Адрес предмета ипотеки в закладной должен соответствовать его адресу в ЕГРП. Указание в адресе наименования субъекта Российской Федерации (при отсутствии этих данных в ЕГРП) допустимо.

В случае если многоквартирный дом, в котором расположена квартира или нежилое помещение, являющиеся предметом ипотеки, расположены на пересечении двух улиц и имеют два адреса (угловой дом), в тексте закладной указываются оба адреса либо через запятую, либо через дробь.

В графе «*[Кадастровый/условный/инвентарный]* номер» указывается государственный учетный номер предмета ипотеки на основании сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости и/или технической документации:

* кадастровый номер;
* условный номер, есликадастровый номер не присвоен;
* инвентарный номер, если ни кадастровый, ни условный номера не были присвоены.

При этом, соответственно, в наименовании графы выбирается слово «кадастровый», «инвентарный» или «условный», неиспользуемое наименование удаляется.

В случае, когда на момент составления закладной ни один учетный номер не присвоен (вновь построенная квартира), в графе «*[Кадастровый/условный/инвентарный]*номер» нужно указывать прочерк, допускается указание слов «нет» или «отсутствует», а сама графа именуется «Кадастровый/условный/инвентарный номер».

Примеры заполнения (графы раздела 5 «Предмет ипотеки», не представленные в примере, заполняются в соответствии с действующей инструкцией по заполнению закладной)

1. Предмет ипотеки – права требования в отношении объекта долевого строительства:

|  |
| --- |
| **5. Предмет ипотеки** |
| |  | | --- | | Предметом ипотеки являются Права требования в отношении Объекта долевого строительства, участие в строительстве которого осуществляется с использованием Заемных средств |  |  | | --- | | **Название и описание, достаточное для идентификации** |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **Объект долевого строительства** | **Описание** | **Кадастровый номер земельного участка** | **Наименование, дата и номер договора, влекущего возникновение имущественных прав требования на Квартиру** | | Жилое помещение (квартира), состоящее из 2-х комнат, общей (проектной) площадью 54 кв. м, расположенное на 5-м этаже 18-этажного многоквартирного дома, по адресу: Московская область, г. Электросталь,  ул. Ленина, дом 2, квартира 105. | 12:41:1200000:001 | Договор №123 участия в долевом строительстве многоквартирного дома от 01.01.2015 | |

1. Предмет ипотеки – квартира:

|  |
| --- |
| **5. Предмет ипотеки** |
| |  | | --- | | **Название и описание, достаточное для идентификации** |  |  |  |  | | --- | --- | --- | | **Квартира** | **Описание** | **Кадастровый номер** | | Квартира, состоящая из 2 (двух) комнат, общей площадью 48 кв. м., в том числе жилая площадь – 30 кв.м.  Местонахождение: г. Москва,  ул. Михалковская, дом 15, корпус 1, квартира 30. | 55:33:0120000:210 | |

1. В случае расхождения сведений о площади предмета ипотеки в правоустанавливающих или правоподтверждающих документах и кадастровом/техническом паспорте предмета ипотеки указывается площадь на основании документа, содержащего наиболее поздние по дате сведения. В соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации «общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас» [↑](#footnote-ref-1)