

Правовой разбор: требование банка об оплате 1 500 руб. «за оформление электронной закладной» (госпошлина + выпуск УКЭП + электронное взаимодействие с Росреестром)

1. Краткая постановка вопроса

Заёмщик-залогодатель получил от банка требование уплатить 1 500 руб. за оформление электронной закладной, при этом банк обосновывает платёж тремя разными основаниями одновременно: государственной пошлиной, выпуском усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) и «электронным взаимодействием с Росреестром». Заёмщик уже подписал документы действующей УКЭП через «Госключ» и полагает, что отдельная пошлина за закладную не взимается, а документы в Росреестр направляет сам банк. Требуется квалифицировать платёж по каждому из трёх оснований, определить, в каком объёме и при каких условиях он правомерен, и какие варианты поведения и защиты есть у заёмщика. Поскольку формулировка требования допускает несколько прочтений (единый платёж за комплекс действий либо сумма трёх разных платежей), ниже разобраны все существенные версии — каждая со своим обоснованием.

2. Общая квалификация платежа: почему банк обязан раскрыть структуру 1 500 руб.

Один платёж не может одновременно иметь три правовые природы. Каждое из оснований, названных банком, относится к разным правовым институтам:

Основание, названное банком	Правовая природа	Регулирование
«госпошлина»	обязательный публично-правовой платёж в бюджет	гл. 25.3 НК РФ (ст. 333.17, 333.33, 333.35)
«выпуск УКЭП»		

Основание, названное банком	Правовая природа	Регулирование
	возмездная услуга удостоверяющего центра / банка	ФЗ от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»
«электронное взаимодействие с Росреестром»	действия банка в рамках собственной процедуры либо услуга	ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ, Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» (далее — ЗоЗПП)

Право потребителя на необходимую и достоверную информацию об услуге и её цене закреплено ст. 10 ЗоЗПП; за нарушение предусмотрена административная ответственность по ч. 1 ст. 14.8 КоАП РФ (предупреждение или штраф: должностные лица — от 500 до 1 000 руб., юридические лица — от 5 000 до 10 000 руб.). Если речь идёт о потребительском кредите, состав и размер платежей должны быть отражены в индивидуальных условиях и в расчёте полной стоимости кредита (ч. 1 и ч. 4 ст. 6 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»).

Практический вывод по разделу: первым шагом заёмщик вправе письменно потребовать расшифровки: какая часть 1 500 руб. является пошлиной (с указанием платёжного документа и УИН), какая — платой за УКЭП (с указанием удостоверяющего центра и тарифа), какая — платой за «сервис». Без такого раскрытия платёж не имеет определённого правового основания.

3. Версия А: 1 500 руб. — государственная пошлина за регистрацию ипотеки

3.1. Размер пошлины и однократность её уплаты

За государственную регистрацию ипотеки установлена пошлина (подп. 28 п. 1 ст. 333.33 НК РФ):

- для физических лиц — **1 000 руб.;**
- для организаций — **4 000 руб.;**
- если договор об ипотеке заключён между физическим лицом и юридическим лицом, пошлина взимается **в размерах, установленных для физических лиц**, то есть 1 000 руб. (прямое указание в п. 1 ст. 333.33 НК РФ, п. 28.1 — за внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке: 200 руб. для физических лиц, 600 руб. для организаций).

Ключевая норма — **ст. 24 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»** в действующей редакции: за государственную регистрацию договора об ипотеке и ипотеки как ограничения (обременения) прав, **включая внесение соответствующих записей в ЕГРН и выдачу документов о государственной регистрации, государственная пошлина уплачивается один раз за все указанные действия** в размерах и порядке, установленных законодательством о налогах и сборах.

Отсюда следуют три вывода, которые банк не вправе игнорировать:

1. Пошлина **не может превышать 1 000 руб.** для заёмщика-гражданина.
Требование 1 500 руб. «только пошлины» нормативно невозможно.
2. Пошлина **покрывает весь комплекс действий**, включая внесение записей в ЕГРН и выдачу документов. Отдельной пошлины «за электронную закладную», «за внесение записи об ипотеке при выдаче закладной», «за выдачу документов» не существует — они уже внутри однократного платежа.
3. Закладная как таковая (именная ценная бумага, ст. 13 ФЗ № 102-ФЗ) **не является самостоятельным объектом обложения**: гл. 25.3 НК РФ не предусматривает пошлины за составление, выдачу, подписание или передачу закладной, в том числе электронной.

3.2. Ключевая развилка: ипотека в силу закона или в силу договора

Здесь и находится причина расхождения между тем, что «везде пишут», и тем, что требует банк.

Позиция А-1: ипотека возникла в силу закона — пошлина не уплачивается вообще (0 руб.).

Если кредит предоставлен на приобретение или строительство жилого дома/квартиры (в том числе по договору участия в долевом строительстве), ипотека возникает **в силу закона** с момента государственной регистрации права собственности заёмщика (ст. 77 ФЗ № 102-ФЗ). Налоговое законодательство прямо исключает такие действия из обложения: в перечне изъятий предусмотрено, что пошлина не уплачивается «за государственную регистрацию ипотеки, возникающей на основании закона» (соответствующее положение НК РФ, подп. 6 приведённой редакции; в той же логике — изъятие по регистрации соглашения об изменении содержания закладной). Наличие закладной (в том числе электронной) не превращает такую ипотеку в договорную и не создаёт объекта обложения.

Когда применяется: стандартная «покупка квартиры в ипотеку», рефинансирование таких кредитов, кредиты на строительство жилья, ДДУ с ипотекой.

Позиция А-2: ипотека возникла на основании договора об ипотеке — пошлина 1 000 руб.

Если кредит целевым жилищным не является, а залог оформляется отдельным договором об ипотеке (например, кредит на потребительские цели под залог имеющейся квартиры/дома), ипотека возникает из договора (ст. 5, 10 ФЗ № 102-ФЗ), и регистрация ипотеки облагается пошлиной — 1 000 руб. для гражданина (подп. 28 п. 1 ст. 333.33 НК РФ).

Когда применяется: нецелевые кредиты под залог недвижимости, залог «не под покупку жилья».

3.3. Практический вывод по версии А

- Если у заёмщика ипотека в силу закона (покупка жилья за счёт кредита) — **ссылка банка на «госпошлину» полностью несостоятельна**, платить нечего. Это и есть та ситуация, о которой пишут правовые обзоры: пошлины за регистрацию ипотеки в силу закона нет.
- Если ипотека по договору — правомерный максимум **1 000 руб.**, причём только при наличии доказательств фактической уплаты в бюджет (платёжное поручение, чек, УИН). Переплата 500 руб. и любая сумма сверх 1 000 руб. незаконны.
- В обоих случаях **1 500 руб. как «пошлина» неправомерны**: в первом — целиком, во втором — в части 500 руб.

4. Версия В: кто обязан нести расходы на регистрацию и вправе ли банк их переложить

Это самостоятельный вопрос, который нельзя смешивать с предыдущим: даже правильная по размеру пошлина может быть возложена не на того субъекта.

Позиция В-1 (историческая, «расходы на залогодателя»). В одной из редакций ст. 24 ФЗ № 102-ФЗ прямо устанавливалось: расходы по уплате сборов за государственную регистрацию ипотеки и внесение изменений в регистрационную запись **возлагаются на залогодателя, если соглашением между ним и залогодержателем не установлено иное**. Если исходить из этой формулы, банк вправе переложить пошлину на заёмщика-залогодателя — но **только в фактически уплаченной сумме (1 000 руб. максимум, а**

при ипотеке в силу закона — 0 руб.) и только при наличии подтверждения уплаты.

Позиция В-2 (действующая редакция, «правило о залогодательском исключении»). В нынешней редакции ст. 24 (введённой в рамках перехода от «регистрационного сбора» к государственной пошлине) правило о возложении расходов на залогодателя отсутствует: статья ограничивается указанием на однократность уплаты пошлины по размерам и в порядке, установленным НК РФ. Плательщиком пошлины в таком случае является лицо, обращающееся за совершением юридически значимого действия (ст. 333.17 НК РФ). По п. 1 ст. 20 ФЗ № 102-ФЗ государственная регистрация ипотеки осуществляется **на основании заявления залогодателя** (в приведённой в приведённой редакции), однако при электронной ипотеке документы в Росреестр фактически направляет залогодержатель, действующий по закладной и в рамках электронного взаимодействия.

Разрешение коллизии. Практический результат в обеих позициях совпадает: стороны свободны согласовать распределение расходов, но **объём возмещения ограничен фактически уплаченной пошлиной и её законным размером.** Поэтому:

- банк не вправе взимать «пошлину» авансом, «ориентировочно» или в составе пакетного платежа без документа об уплате;
- при ипотеке в силу закона возмещать нечего — требование отпадает полностью;
- при договорной ипотеке заёмщик вправе уплатить пошлину самостоятельно по УИН и предоставить банку подтверждение — тогда риск «наценки» исключён.

Практический вывод по версии В: сама по себе перекладка пошлины на заёмщика не является незаконной (при договорной ипотеке и наличии соответствующего условия), но требование 1 500 руб. — незаконно в любом случае: суммы не совпадают, а однократность и целевой характер платежа исключают «надбавку» за оформление закладной.

5. Версия С: 1 500 руб. — плата за выпуск УКЭП при наличии у заёмщика «Госключ»

5.1. Правовой статус «Госключ»

УКЭП, выпущенная удостоверяющим центром Минцифры России (в том числе через приложение «Госключ»), является квалифицированной электронной

подписью в смысле ст. 2 и 5 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи». Согласно ч. 1 ст. 6 указанного закона информация в электронной форме, подписанная квалифицированной электронной подписью, **признаётся электронным документом, равнозначным документу на бумажном носителе, подписанному собственноручной подписью**, и может применяться в любых правоотношениях в соответствии с законодательством РФ.

Следовательно, требование банка «выпустить нашу УКЭП» при наличии действующей УКЭП заёмщика не имеет под собой нормативной необходимости — если только не существует специального требования к подписи именно для конкретного вида документа (см. позицию С-2).

5.2. Позиция С-1 (заёмщик прав): дополнительный выпуск УКЭП — навязанная услуга

- Условие о приобретении УКЭП банка не связано с существом кредитного обязательства и не создаёт для заёмщика самостоятельного имущественного блага: подпись нужна для оформления документов по сделке, которую банк и так обязан провести.
- Пункт 2 ст. 16 ЗоЗПП запрещает обуславливать приобретение одних услуг обязательным приобретением иных. Пункт 3.1 ст. 16 ЗоЗПП (введён Федеральным законом, принятым Государственной Думой 01.04.2025 и одобренным Советом Федерации 02.04.2025) прямо устанавливает: продажа дополнительных услуг за отдельную плату осуществляется **исключительно с согласия потребителя**; потребитель вправе потребовать возврата уплаченной суммы за услуги, оказанные без его согласия; запрещается навязывание дополнительных услуг путём предложения приобрести их до заключения основного договора, если приобретение обуславливается обязательностью.
- Навязывание дополнительных услуг за отдельную плату образует состав административного правонарушения по **ч. 2.1 ст. 14.8 КоАП РФ** (введена Федеральным законом от 19.10.2023 № 505-ФЗ); включение в договор условий, ущемляющих права потребителя, — по ч. 2 ст. 14.8 КоАП РФ (для юридических лиц — штраф от 10 000 до 20 000 руб.). Санкция ч. 2.1 в приведённой выдержке не воспроизведена, но она строже санкции ч. 2.
- По общему правилу ГК РФ (ст. 168, 180) и ст. 16 ЗоЗПП условие кредитного договора, обязывающее заёмщика оплатить «свою» УКЭП как условие выдачи кредита, ничтожно.

Когда применяется: заёмщик имеет действующую УКЭП, банк не доказал, что она технически непригодна для конкретного документа, и отказ от

«услуги» не влечёт для заёмщика утраты возможности получить кредит/зарегистрировать ипотеку.

5.3. Позиция С-2 (банк прав в узком сегменте): специальные требования к подписи и техническая непригодность

Ч. 1 ст. 6 ФЗ № 63-ФЗ действует, «если иное не установлено федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами». Для ипотечного электронного документооборота (закладная, заявление о регистрации, документы депозитарного учёта) существуют требования к формату электронных документов и к сертификатам ключей проверки подписи; депозитарий и банк могут технически не принимать подпись, выпущенную иным УЦ, либо конкретный формат подписи.

Дополнительно: приведённые нормы о порядке выпуска УКЭП удостоверяющим центром Банка России (в том числе о подписи кредитной организации, оператора платёжной системы, некредитной финансовой организации и их должностных лиц — ч. 2 ст. 2 и п. 3, 4 соответствующего закона о внесении изменений в ФЗ «Об электронной подписи») касаются **подписи самого банка**, а не заёмщика-гражданина. Это подтверждает: расходы на «банковскую» УКЭП — расходы банка, их нельзя перекладывать на заёмщика под видом «выпуска УКЭП для сделки».

Когда применяется: банк документально подтвердил, что УКЭП заёмщика не соответствует обязательным требованиям к данному документу (например, требуется подпись в определённом формате контейнера, сертификат с определёнными квалифицированными признаками), и предложил альтернативные способы (личная подача, бумажная закладная, иной УЦ) — только тогда отдельная плата за выпуск подписи допустима **как плата за самостоятельную услугу с согласованной ценой**.

5.4. Практический вывод по версии С

- Требование оплатить «выпуск УКЭП» при уже имеющемся действующем «Госключе» — **неправомерно как навязывание** (ст. 16 ЗоЗПП, ч. 2.1 ст. 14.8 КоАП РФ), если банк не обосновал техническую непригодность подписи и не предложил бесплатной альтернативы.
- Даже при обоснованной непригодности банк вправе предложить услугу, но **не вправе делать её условием** оформления закладной/выдачи кредита; уплаченное без согласия подлежит возврату (абз. 2 п. 3.1 ст. 16 ЗоЗПП, ст. 1102 ГК РФ).

6. Версия D: 1 500 руб. — плата за «электронное взаимодействие с Росреестром»

6.1. Позиция D-1 (заёмщик прав): такой платной госуслуги не существует

- Государственная регистрация ипотеки — государственная услуга, финансируемая за счёт пошлины; **отдельная плата за подачу документов в электронной форме, за «электронное взаимодействие» с Росреестром, за формирование и направление пакета не установлена** (гл. 25.3 НК РФ и ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в частности ст. 18 о форме и порядке представления заявления и документов).
- Направление документов на регистрацию — действие, совершаемое банком-залогодержателем в рамках собственной процедуры и в собственном интересе (обеспечение записи об ипотеке в свою пользу). Внутренние операционные, технологические и депозитарные расходы банка (включая хранение электронной закладной в депозитарии, уведомление депозитария при погашении записи) не становятся самостоятельной «услугой» для заёмщика.
- Возмещение допускается только для публично-правовых платежей (пошлина, сбор) — и лишь в фактически уплаченном размере. Расширение этого правила на частные сервисы не следует ни из ст. 24 ФЗ № 102-ФЗ, ни из НК РФ.
- Правовая позиция о недопустимости комиссий за действия, без совершения которых заёмщик не может получить кредит (если эти действия не создают для заёмщика отдельного имущественного блага), сформулирована в п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.09.2011 № 147 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с применением к банкам административной ответственности за нарушение законодательства о защите прав потребителей при заключении кредитных договоров»; см. также Обзор судебной практики по делам, связанным с защитой прав потребителей финансовых услуг (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.09.2017). ЗоЗПП применяется к кредитным отношениям в части, не урегулированной специальным законодательством (п. 2 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17).

6.2. Позиция D-2 (банк прав в узком сегменте): реальная дополнительная услуга с самостоятельной ценностью

Тариф правомерен, если банк оказывает заёмщику **отдельную услугу**, имеющую самостоятельную потребительскую ценность: например, сервис личного кабинета с юридическим сопровождением, формированием закладной, техподдержкой, хранением документов, консультированием, за которые заёмщик платит добровольно и от которых может отказаться без потери права на кредит. Требования к такой конструкции: цена определена и согласована (ст. 10 ЗоЗПП, ч. 1 ст. 5, ч. 1 и 4 ст. 6 ФЗ № 353-ФЗ), есть бесплатная альтернатива, отказ не влияет на решение о кредите, факт оказания подтверждён актом/чеком.

Когда применяется: услуга реально оказана, от неё можно было отказаться, у заёмщика был реальный альтернативный путь (самостоятельная подача документов, бумажная закладная), в тарифах и договоре она выделена отдельной строкой, а не «спрятана» в обязательный платёж.

6.3. Практический вывод по версии D

- Плата «за электронное взаимодействие с Росреестром», поданная как обязательный элемент оформления закладной, **неправомерна**: это действия банка в его интересе, а не отдельная услуга заёмщику.
- Плата может быть правомерной только как **добровольная дополнительная услуга**, выделенная в тарифах, с бесплатной альтернативой и подтверждением фактического оказания.

7. Версия E: 1 500 руб. — единый «пакетный» платёж банка (комбинированная квалификация)

Наиболее вероятное прочтение: банк «сложил» 1 000 руб. пошлины (или её имитацию) и ~500 руб. за подпись/сервис. Правовая оценка такого пакета:

1. **Пошлина** — только фактически уплаченная и только в размере 1 000 руб. (или 0 руб. при ипотеке в силу закона), с подтверждающим документом.
2. **Надбавка** (500 руб. и любой иной «сервисный» компонент) — подчиняется правилам версий C и D: правомерна лишь как отдельная добровольная услуга.
3. Если «пакет» включён в сумму кредита, на него начисляются проценты, что увеличивает убытки заёмщика и является самостоятельным основанием для перерасчёта (ст. 809, 819 ГК РФ; ч. 1 и 4 ст. 6 ФЗ № 353-ФЗ).

-
4. Если «пакет» не отражён в расчёте полной стоимости кредита — нарушение требований о раскрытии ПСК и состава платежей (ч. 1, 4 ст. 6 ФЗ № 353-ФЗ, ст. 10 ЗоЗПП).

Практический вывод: при «пакетной» подаче платёж незаконен в части, не подтверждённой ни публично-правовым платежом, ни реально оказанной добровольной услугой. Бремя доказывания структуры и фактического оказания услуг лежит на банке (ст. 56 ГПК РФ, ст. 10 ЗоЗПП).

8. Последствия навязывания: что вправе требовать заёмщик

1. **Возврат уплаченного** — абз. 2 п. 3.1 ст. 16 ЗоЗПП (при уплате без согласия); при удержании из кредита — ст. 1102, 1103 ГК РФ (неосновательное обогащение).
 2. **Проценты** — ст. 395 ГК РФ на сумму неправомерно удержанного/уплаченного.
 3. **Убытки** — ст. 15, 16 ЗоЗПП (включая проценты, начисленные на включённую в кредит «комиссию»).
 4. **Компенсация морального вреда** — ст. 15 ЗоЗПП.
 5. **Штраф 50 %** от суммы, присуждённой в пользу потребителя, — п. 6 ст. 13 ЗоЗПП.
 6. **Судебные расходы** — ст. 98, 100 ГПК РФ; по искам о защите прав потребителей госпошлина не уплачивается (п. 3 ст. 17 ЗоЗПП), иск может быть подан по месту жительства истца (п. 2 ст. 17 ЗоЗПП).
 7. **Административная ответственность банка** — ч. 1, 2, 2.1 ст. 14.8 КоАП РФ; заявление в Роспотребнадзор (ст. 40 ЗоЗПП) и в Банк России (ст. 4, 56 Федерального закона от 10.07.2002 № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)»).
 8. **Финансовый уполномоченный** — обращение возможно по имущественным требованиям к финансовой организации в пределах, установленных Федеральным законом от 04.06.2018 № 123-ФЗ; вопрос о применимости к спорам о комиссиях целесообразно предварительно уточнить по ст. 15 указанного закона с учётом предмета требования.
 9. **Отказ от услуги** — ст. 32 ЗоЗПП (право отказаться от исполнения договора возмездного оказания услуг с возмещением фактически понесённых исполнителем расходов).
-

9. Алгоритм действий (без диалога с банком)

1. **Письменный запрос** в банк (в двух экземплярах, с отметкой о приёме либо заказным письмом с описью): потребовать раскрыть структуру 1 500 руб., указать нормативное основание каждой части, предоставить копию платёжного документа об уплате пошлины (УИН, платёжное поручение), тарифы и документ о фактически оказанной услуге (ст. 10 ЗоЗПП, ч. 1, 4 ст. 6 ФЗ № 353-ФЗ).
2. **Уведомить о наличии УКЭП** «Госключ», приложить её реквизиты (сертификат) и заявить готовность подписать документы ею; письменно **отказаться** от услуги «выпуск УКЭП» и от «сервиса электронного взаимодействия».
3. **Пошлину, если она действительно подлежит уплате** (только договорная ипотека), уплатить самостоятельно по УИН напрямую в бюджет и передать банку подтверждение — это исключает любую «наценку» и фиксирует фактический размер (1 000 руб.).
4. Если сумма уже удержана (из счёта или из кредита) — **претензия** с требованием возврата, процентов по ст. 395 ГК РФ и перерасчёта графика; срок удовлетворения требований о возврате уплаченной суммы — 10 дней (ст. 31 ЗоЗПП).
5. **Жалобы**: Роспотребнадзор (ст. 40 ЗоЗПП), Банк России (ст. 56 ФЗ № 86-ФЗ), при необходимости — прокуратура (ст. 10 Федерального закона от 17.01.1992 № 2202-1).
6. **Суд**: иск по ст. 17 ЗоЗПП с требованиями о возврате, процентах, моральном вреде, штрафе 50 %, судебных расходах; бремя доказывания правомерности платежа — на банке.

Дополнительно фиксируйте всё письменно и не подписывайте заявлений/согласий на оплату «сервиса» под условием выдачи кредита: подписание под давлением не лишает права оспаривать условие (ст. 16 ЗоЗПП, ст. 168 ГК РФ), но усложняет доказывание.

10. Итоговые практические выводы по каждой версии

Версия	Правомерность требования банка	Правовой максимум
А-1. Ипотека в силу закона (покупка/строительство жилья)	Неправомерно полностью	0 руб.

Версия	Правомерность требования банка	Правовой максимум
A-2. Ипотека по договору об ипотеке	Правомерно только в части фактически уплаченной пошлины	1 000 руб.
B. Распределение расходов на регистрацию	Перекладка допустима по соглашению/по умолчанию, но только в пределах фактически уплаченного	1 000 руб. (или 0)
C-1. Плата за УКЭП при наличии «Госключача»	Неправомерно как навязывание (ст. 16 ЗоЗПП, ч. 2.1 ст. 14.8 КоАП РФ)	0 руб.
C-2. УКЭП объективно непригодна, есть бесплатная альтернатива	Правомерно как добровольная услуга	по согласованному тарифу
D-1. Плата за «электронное взаимодействие с Росреестром» как обязательный элемент	Неправомерно (действия банка в своём интересе; п. 4 Информационного письма Президиума ВАС РФ № 147)	0 руб.
D-2. Реальная дополнительная услуга с самостоятельной ценностью и бесплатной альтернативой	Правомерно	по согласованному тарифу
E. «Пакетный» платёж	Незаконен в неподтверждённой части	1 000 руб. пошлина + документально подтверждённая добровольная услуга

Общий ответ на вопрос «правы ли они»: по совокупности приведённых норм — **в основном нет**. Отдельной пошлины за закладную (в том числе электронную) не существует; пошлина за регистрацию ипотеки уплачивается однократно и составляет 1 000 руб. для гражданина, а при ипотеке в силу закона не уплачивается вовсе; расходы банка на его собственную УКЭП и на электронный документооборот с Росреестром не становятся обязательным платежом заёмщика; при наличии действующей УКЭП («Госключ») требование приобрести другую подпись является навязыванием дополнительной услуги. Требование 1 500 руб. правомерно только в одном узком сценарии: ипотека по

договору (не в силу закона) + документально подтверждённая фактическая уплата пошлины 1 000 руб. + отдельно согласованная и реально оказанная добровольная услуга на 500 руб. с бесплатной альтернативой. Совокупность этих условий на практике встречается редко, и её наличие должен доказать банк.

11. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Налоговый кодекс РФ (часть вторая), гл. 25.3: - ст. 333.17 — плательщики государственной пошлины; - подп. 28, 28.1 п. 1 ст. 333.33 — размеры пошлины за регистрацию ипотеки (1 000 руб. — физические лица; 4 000 руб. — организации) и за внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке (200/600 руб.); правило о договоре между физическим и юридическим лицом (по размерам для физических лиц); - ст. 333.35 — основания освобождения от уплаты пошлины, в том числе за государственную регистрацию ипотеки, возникающей на основании закона (подп. 6 приведённой редакции).

Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: - ст. 13 — закладная, её составление, электронная форма; - ст. 20 — порядок государственной регистрации ипотеки, заявление залогодателя, состав представляемых документов, момент возникновения ипотеки для третьих лиц; - ст. 24 — государственная пошлина: уплачивается **один раз** за регистрацию договора об ипотеке, ипотеки как обременения, внесение записей в ЕГРН и выдачу документов (действующая редакция); ранее действовавшая редакция — возложение расходов на залогодателя, если соглашением не установлено иное; - ст. 25 — погашение регистрационной записи об ипотеке, аннулирование электронной закладной без отдельного заявления; - ст. 77 — ипотека в силу закона при кредитовании приобретения/строительства жилья.

Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 18 (форма, порядок представления заявления и документов, в том числе в электронной форме), особенности государственной регистрации ипотеки (в том числе внесение в ЕГРН сведений о залогодержателе, предмете ипотеки, существе, сроке и стоимости обеспеченного обязательства, о закладной, о депозитарии; изменения таких сведений).

Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»: - ст. 2, 5 — виды подписей, квалифицированная электронная подпись; - ч. 1 ст.

6 — равнозначность электронного документа с квалифицированной подписью документу на бумажном носителе (с оговоркой «если иное не установлено федеральными законами или принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами»); - положения о квалифицированных сертификатах, выдаваемых удостоверяющим центром Банка России кредитным организациям, операторам платёжных систем, некредитным финансовым организациям и их должностным лицам (в редакции Федерального закона о внесении изменений в ФЗ «Об электронной подписи» и ст. 1 ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля»).

Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»: - ст. 10 — информация об услуге и цене; - ст. 13 (п. 6) — штраф 50 %; - ст. 15 — моральный вред; - ст. 16 (п. 1, 2, 3, 3.1) — недействительность ущемляющих условий, запрет обусловливания, запрет навязывания дополнительных услуг и право на возврат уплаченного (п. 3.1 введён Федеральным законом, принятым Государственной Думой 01.04.2025, одобренным Советом Федерации 02.04.2025); - ст. 17 — судебная защита, подсудность, освобождение от госпошлины; - ст. 31 — сроки удовлетворения требований о возврате уплаченной суммы; - ст. 32 — отказ от исполнения договора услуг; - ст. 40 — полномочия Роспотребнадзора.

Кодекс РФ об административных правонарушениях: - ч. 1 ст. 14.8 — нарушение права на информацию (предупреждение либо штраф: должностные лица 500–1 000 руб., юридические лица 5 000–10 000 руб.); - ч. 2 ст. 14.8 — включение в договор условий, ущемляющих права потребителя (юридические лица — 10 000–20 000 руб.); - ч. 2.1 ст. 14.8 — навязывание дополнительных товаров (работ, услуг) за отдельную плату, в том числе путём включения в договор условий, обуславливающих приобретение основных товаров обязательным приобретением дополнительных.

Федеральный закон от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» — ч. 1, 4 ст. 6 (полная стоимость кредита, состав включаемых платежей), ст. 5 (условия договора), ст. 7 (раскрытие информации).

Гражданский кодекс РФ — ст. 168, 180 (недействительность сделки/ условия), ст. 395 (проценты), ст. 421 (свобода договора), ст. 809, 819 (проценты по кредиту), ст. 1102, 1103 (неосновательное обогащение).

Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности» — ст. 29 (условия по кредитам и комиссиям устанавливаются соглашением сторон, одностороннее изменение недопустимо).

Федеральный закон от 10.07.2002 № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» — ст. 4, 56 (надзорные полномочия, рассмотрение обращений); ст. 76.1 (виды деятельности, для которых выдаются УКЭП удостоверяющим центром Банка России).

Федеральный закон от 04.06.2018 № 123-ФЗ «Об уполномоченном по правам потребителей финансовых услуг» — ст. 15 (пределы рассмотрения обращений).

Судебные акты и обзоры: - Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.09.2011 № 147 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с применением к банкам административной ответственности за нарушение законодательства о защите прав потребителей при заключении кредитных договоров» — п. 4 (комиссия правомерна только за услугу, создающую для заёмщика отдельное имущественное благо); - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» — п. 2 (применение ЗоЗПП к кредитным отношениям в части, не урегулированной специальным законодательством), п. 34 (недействительность условий, ущемляющих права потребителя); - Обзор судебной практики по делам, связанным с защитой прав потребителей финансовых услуг (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 27.09.2017).

12. Оговорки, влияющие на окончательный вывод

Окончательная квалификация зависит от документов, которые в запросе не приведены, но которые определяют результат по каждой версии:

1. **Вид ипотеки** (в силу закона — ст. 77 ФЗ № 102-ФЗ, либо в силу договора об ипотеке) — определяет, равна пошлина 1 000 руб. или 0 руб.
2. **Условия кредитного договора и тарифов** (индивидуальные условия, общие условия, тарифный сборник) — определяют, предусмотрена ли вообще плата и как она поименована; если условие об оплате «сервиса» включено как обязательное — оно ничтожно (ст. 16 ЗоЗПП, ст. 168 ГК РФ).
3. **Документ об уплате пошлины** (УИН, платёжное поручение, чек) — без него требование «возмещения пошлины» безосновательно.
4. **Наличие и реквизиты УКЭП заёмщика** («Госключ») и требования банка/депозитария к формату подписи — определяют, попадает ли ситуация в позицию С-1 (навязывание) или С-2 (объективная непригодность подписи).
5. **Наличие бесплатной альтернативы** (самостоятельная подача документов, бумажная закладная, иной УЦ) — критерий разграничения правомерной дополнительной услуги и навязывания.

6. Факт включения 1 500 руб. в расчёт полной стоимости кредита — при отсутствии такого отражения налицо нарушение ч. 1, 4 ст. 6 ФЗ № 353-ФЗ и ст. 10 ЗоЗПП.

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]