****

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

Порядок и способы погашения записи об ипотеке

На сегодняшний день более 70% недвижимого имущества приобретается с использованием кредитных средств различных банков. Но для того, чтобы банк одобрил и выдал кредит, это самое недвижимое имущество нужно отдать в залог банку. Как говорят простые обыватели - оформить ипотеку.

Ипотека - это вид залога. Приобретая объект недвижимого имущества в ипотеку, собственник сталкивается с определенными ограничениями по распоряжению приобретенным в собственность объектом недвижимости. Ипотека (залог) - это своего рода гарантия банка, которая заключается в том, что кредит будет выплачен в полном объеме и в срок, иначе собственник не сможет распорядиться своим имуществом (продать, подарить).

После полного погашения ипотечного кредита, ограничение в виде ипотеки должно быть прекращено. Здесь мы обратимся к ст. 25 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ (ред. от 30.04.2021) «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон), которая регламентирует порядок и способы погашения регистрационной записи об ипотеке.

При полном погашении ипотеки заинтересованные лица (залогодатель, законный владелец закладной) должны обратиться в Управление Росреестра по Ульяновской области (далее – Управление) и выполнить установленные Законом действия.

* В случае, если выдана закладная:

подать совместное заявление залогодателя и законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

предоставить заявление законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

предоставить заявление залогодателя с одновременным представлением документарной закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме.

При передаче объекта недвижимости в залог, банк имеет право оформить закладную, которая является ценной бумагой. Закладная выдается первоначальному залогодержателю Управлением, после государственной регистрации ипотеки. Закладная составляется и выдается как в момент оформления сделки купли-продажи, так и после ее оформления, то есть, до прекращения обеспеченного ипотекой обязательства - в любой момент. Если закладная оформляется после государственной регистрации ипотеки, то в Управление представляется совместное заявление залогодержателя и залогодателя, а также закладная, которая выдается залогодержателю в течение одного дня с момента обращения заявителя в Управление. Закладная хранится у залогодержателя до того момента, пока не будет выполнено обязательство в полном объеме.

* В той ситуации, когда закладная не оформлялась:

подача совместного заявления залогодателя и залогодержателя;

предоставление заявления залогодержателя.

Хотелось бы обратить внимание на случай погашения регистрационной записи об ипотеке, когда ликвидирован залогодержатель, являющийся юридическим лицом.

Ст.25.1 Закона гласит о том, что в случае ликвидации залогодержателя, являющегося юридическим лицом, регистрационная запись об ипотеке погашается на основании заявления залогодателя и выписки из Единого государственного реестра юридических лиц, подтверждающей внесение в указанный реестр записи о ликвидации данного юридического лица.

Здесь примером могут послужить различные Кредитные потребительские кооперативы, которые являлись залогодержателями по договорам купли-продажи недвижимого имущества, но в силу определенных обстоятельств были ликвидированы и не смогли обратиться в Управление с заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке.

В данном случае, государственный регистратор, посредством электронных сервисов, запрашивает выписку из Единого государственного реестра юридических лиц. Если юридическое лицо ликвидировано, запись об ипотеке погашается на основании заявления залогодателя (собственника).

Регистрационная запись об ипотеке может быть погашена и на основании решения суда или арбитражного суда о прекращении ипотеки в порядке, предусмотренном ст. 25 Закона.

Дополнительно отмечаем, что за погашение регистрационной записи об ипотеке в соответствии с подпунктом 6 пункта 3 ст. 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина не уплачивается, на что, учитывая пункт 1 ст. 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации, также указало Министерство финансов Российской Федерации.

Срок погашения регистрационной записи об ипотеке не может превышать 5 рабочих дней (зависит от способа подачи документов).

Управление обращает внимание, что Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в п. 1 ст.25 Закона внесены изменения, которые вступят в силу с 28 октября 2021 года.

Новеллой будет являться то, что «не позднее следующего рабочего дня после погашения регистрационной записи об ипотеке орган регистрации прав направляет залогодателю и залогодержателю уведомление о погашении регистрационной записи об ипотеке в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав».

*«Хотелось бы обратить внимание на то, что при подаче заявлений о государственной регистрации ограничений (обременений), необходимо указать информацию об адресе электронной почты заявителей (правообладателей, залогодержателей),* - прокомментировал начальник отдела регистрации объектов недвижимости жилого назначения Управления **Алексей Родионов.** - *Данная информация поможет своевременно получить уведомление о погашении записи об ограничении, а также быть осведомленным о тех или иных действиях, совершаемых в отношении того или иного объекта недвижимости».*

Прежним законодательством не было предусмотрено извещение собственника о прекращении ограничения в виде ипотеки.

Материал подготовила Екатерина Охотина – главный специалист-эксперт Межмуниципального отдела по Барышскому и Кузоватовскому районам

Управления Росреестра по Ульяновской области

**Контакты для СМИ:**

Полякова Ольга Николаевна

Пресс-служба Управления Росреестра
по Ульяновской области

8 (8422) 44-93-34

8 (8422) 41-01-43 (факс)

73press\_upr@mail.ru

<https://rosreestr.gov.ru>

Мы в Instagram:[https://instagram.com/rosreestr\_73/](https://www.instagram.com/rosreestr_73/)

432071, г. Ульяновск, ул. К. Маркса, 29