

## Как правильно и быстро прекратить ипотеку

За текущий год Анжеро-Судженским отделом Управления Росреестра по Кемеровской области по сравнению с аналогичным периодом прошлого года количество зарегистрированной ипотеки увеличилось на 20-25 процентов.

Статистические данные подтверждают, что ипотека является одним из самых доступных способов обеспечения жильем граждан с разным уровнем дохода путем использования ипотечного жилищного кредитования.

Согласно статье 334.1 Гражданского кодекса Российской Федерации, залог может возникнуть как в силу договора, так и на основании закона.

Порядок заключения «ипотечных» сделок и порядок их регистрации регулируются Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее Закон об ипотеке) и Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Исходя из вышеуказанных норм действующего законодательства, нужно учитывать, что ипотека относится к числу тех разновидностей залога, при котором заложенное имущество остается во владении и пользовании залогодержателя (кредитора, продавца) до тех пор, пока вы не рассчитались с кредитором. Поэтому, чтобы стать полноправным собственником недвижимого имущества после завершения взаиморасчетов сторон по кредитному или иному договору, необходимо обратиться в орган, осуществляющий государственную регистрацию с заявлением о прекращении (погашении) записи об ипотеке.

Зачастую собственники, давно исполнившие обязательства перед залогодержателями, вспоминают о необходимости прекращения ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) слишком поздно, столкнувшись со сложностями в распоряжении находящимся в залоге объектом. Данное промедление в отдельных случаях оборачивается невозможностью прекратить ипотеку в связи с отсутствием второй стороны обязательства (залогодержателя) по причине, например, смены его места жительства, смерти и т. д.

Чтобы избежать каких либо препятствий для погашения ипотеки, следует помнить, что после исполнения денежных обязательств перед залогодержателем необходимо оперативно предпринять предусмотренные законом действия для погашения регистрационной записи об ипотеке.

С 01.07.2018 года изменился порядок погашения регистрационной записи об ипотеке, предусмотренный статьей 25 Закона об ипотеке, а именно регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав:

в случае, если выдана закладная:

совместного заявления 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;

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

заявления залогодателя с одновременным представлением документарной закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме;

в случае, если не выдана закладная:

совместного заявления залогодателя и залогодержателя;

заявления залогодержателя.

Регистрационная запись об ипотеке погашается также по решению суда или арбитражного суда о прекращении ипотеки в порядке, предусмотренном настоящей статьей.

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 (статья 25.1 Закона об ипотеке).

Для погашения регистрационной записи об ипотеке предоставление иных документов не требуется.

В настоящее время банки (иные кредитные организации) при заключении договоров ипотеки и договоров купли-продажи объектов недвижимости с использованием кредитных средств довольно часто предлагают удостоверить права залогодержателя по обеспеченным ипотекой обязательствам закладной. О том, что такое закладная сегодня известно многим, и в связи с изменением действующего законодательства необходимо помнить, что если вам была выдана эта ценная бумага, без ее предоставления в регистрирующий орган регистрационная запись о прекращении ипотеки не будет погашена.

Так, например, в Анжеро-Судженский отдел Росреестра с заявлениями о прекращении ипотеки, обратилась одна сторона сделки – покупатели (семья из четырех человек). По сведениям ЕГРН в 2008 году был зарегистрирован залог в силу закона, между залогодержателем - ПАО Сбербанк и залогодателями - гражданами И., на основании договора купли продажи. В обеспечения обязательств при регистрации ипотеки в силу закона была выдана закладная. Однако заявление на прекращение ипотеки от граждан И. было подано без предоставления закладной. Совершение регистрационных действий было приостановлено. В дальнейшем залогодателями была представлена выданная ценная бумага, в результате чего регистрационная запись об ипотеки была погашена.

Стоит отметить, что в ЕГРН имеется немалое количество зарегистрированных ипотек в пользу юридических лиц (банков, кредитных кооперативов, фондов и т.п.), которые в обеспечения обязательств по

предоставленным ими гражданам кредитам и займам, не выдавали ценные именные бумаги (закладные), поэтому законодатель предусмотрел возможность погашения регистрационной записи об ипотеке самим залогодержателем. Например: представитель банка или кредитного кооператива, который действует по нотариальной доверенности от этой организации, может один обратиться в регистрирующий орган с заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке, при этом присутствие самих граждан не является обязательным.

За погашение регистрационной записи об ипотеке госпошлина не уплачивается (подпункт 6 пункта 3 статьи 333.35 Налогового кодекса РФ).

Еще раз напоминаем: при покупке объектов недвижимого имущества, имеющих обременение в виде залога новый владелец должен не забывать о такой процедуре как снятие этого обременения, а именно погашении регистрационной записи об ипотеке в ЕГРН.

Чтобы избежать такой процедуры, как приостановление или отказ государственной регистрации прав и необходимость представления дополнительных документов с внесенными исправлениями, убедитесь, что собран весь пакет документов, необходимый для прекращения обязательства, по которому расчет с залогодержателем произведен.

