

КАК ПОГАСИТЬ РЕГИСТРАЦИОННУЮ ЗАПИСЬ ОБ ИПОТЕКЕ (ПРЕКРАТИТЬ ИПОТЕКУ)

Специалистов Управления Росреестра по Кемеровской области – Кузбассу часто спрашивают, как быстро можно погасить регистрационную запись об ипотеке (прекратить ипотеку) если долг перед кредитной организацией полностью погашен.

Действительно, часто бывает так, что долг перед кредитной организацией погашен, но запись об ипотеке по-прежнему числится в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). Наличие такой записи в ЕГРН может отразиться на возможности распоряжаться этой недвижимостью.

Важно понимать, что ипотека это залог недвижимости, поэтому после исполнения должником обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, необходимо погасить регистрационную запись об ипотеке в ЕГРН.

Погашение регистрационной записи об ипотеке осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 25 Федерального закона от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке).

Если иное не предусмотрено федеральным законом или статьей 25 Закона об ипотеке, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав:

а) 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;

б) 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 статьей 25 Закона об ипотеке.

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. В случае, если такая выписка не

представлена заявителем, орган регистрации прав запрашивает выписку (сведения, содержащиеся в ней) в федеральном органе исполнительной власти, осуществляющем государственную регистрацию юридических лиц.

Следует отметить, что при погашении регистрационной записи об ипотеке в связи с прекращением ипотеки, закладная аннулируется. Аннулированная закладная передается ранее обязанному по ней лицу по его требованию.

Форма заявления о погашении регистрационной записи об ипотеке установлена Приказом Минэкономразвития России от 25.04.2018 №226. В случае погашения регистрационной записи об ипотеке на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя должны быть заполнены соответствующие заявления (отдельно) залогодателем и залогодержателем.

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

При личном обращении заявление о погашении регистрационной записи об ипотеке можно представить через офисы МФЦ «Мои документы» ГАУ «Уполномоченный многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг на территории Кемеровской области – Кузбасса».

За государственную регистрацию прекращения ограничений прав или обременений объектов недвижимости государственная пошлина не уплачивается.