

Как погасить регистрационную запись об ипотеке и продать дом без обременения

Управление Росреестра по Рязанской области рассказывает, как быстро можно погасить регистрационную запись об ипотеке (прекратить ипотеку) и продать дом, если долг перед кредитной организацией полностью погашен.

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 невозможности распоряжаться этой недвижимостью.

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.

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