

О чем важно не забыть после погашения ипотеки

В среднем, 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 ему в залог, как говорят обыватели - оформить ипотеку.

Важно помнить, что запись об ипотеке вносится в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) вместе с записью о регистрации права собственности и подлежит снятию в установленном порядке, после чего жилье становится свободным от обременения.

Итак, запомнили - *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)», 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 Алтайскому краю посредством подачи заявления в МФЦ или ФГБУ «ФКП Росреестра», и выполнить установленные законом действия.

Если закладная выдана не была, то запись об ипотеке может быть погашена на основании заявления банка-залогодержателя, либо совместного заявления собственника - залогодателя и банка. Также основанием для погашения записи об ипотеке может быть решение суда или арбитражного суда о прекращении ипотеки.

Если закладная выдана, то заявление о погашении записи об ипотеке может подать собственник на основании закладной (с отметкой о погашении кредитных средств), или банк. Кроме того, это может быть совместное заявление банка и собственника. Документы и заявление на погашение записи об ипотеке представляются в МФЦ. Запись об ипотеке погашается Росреестром в течение трех рабочих дней с момента поступления документов.

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.

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.

В октябре 2021 года вступили в силу изменения в закон о государственной регистрации недвижимости, в соответствии с которыми теперь Росреестр обязан уведомить залогодателя и залогодержателя о погашении регистрационной записи об ипотеке.

Уведомление направляется только на адрес электронной почты заявителя. Банки получают соответствующие сообщения в рамках взаимодействия с Росреестром посредством веб-сервисов.

«Хотелось бы обратить внимание на то, что при подаче заявлений о государственной регистрации ограничений (обременений), необходимо указать информацию об адресе электронной почты заявителей, — добавила заместитель руководителя Управления Росреестра по Алтайскому краю Елена Бандурова. - «Эта информация поможет своевременно направить вам уведомление о погашении записи об ограничении, а также быть в курсе всех действий, совершаемых в отношении вашего объекта недвижимости».

Чтобы проверить сведения о снятии записи об ипотеке, заявитель может самостоятельно получить выписку из ЕГРН, содержащую обновленные данные о жилом помещении. Это можно сделать с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра», на портале Госуслуг, а также в офисах МФЦ.