

Управление Росреестра по Ленинградской области отвечает на вопрос заявителя о том, как погасить запись об ипотеке

Вопрос заявителя: в 2010 году приобрел квартиру с использованием кредитных средств банка. Квартира все эти годы находилась в ипотеке (залоге) у банка. Наконец то мной ипотечный кредит погашен. Как я могу погасить запись об ипотеке (залоге) в пользу банка. Кто должен обратиться за прекращением ипотеки: я или банк?

Ответ Управления: Выплата основного долга и процентов по ипотечным займам не означает автоматического снятия обременения с недвижимого имущества, являющегося предметом договора. Снятие обременения в виде ипотеки происходит путем погашения регистрационной записи об ипотеке в Едином государственном реестре недвижимости.

Но по общему правилу, с заявлением о погашении ипотеки должен обратиться залогодержатель, т.е. Банк или иная кредитная организация в пользу которой было заложено имущество.

В настоящее же время собственники жилья после оплаты последнего платежа по кредиту спешат обратиться в МФЦ с заявлением о погашении ипотеки, не известив об этом представителей кредитной организации, банка. Зачастую в течение трёх рабочих дней (срок для погашения ипотеки) заявления от залогодержателей в орган регистрации прав не поступают, что влечёт за собой приостановление и отказ в погашении ипотеки.

Законодательством предусмотрены случаи, когда снять обременение может как собственник квартиры (дома, земельного участка), так и представитель кредитной организации.

В зависимости от способа обеспечения исполнения обязательств по жилищному кредиту различаются особенности снятия ограничений:

1. Погашение регистрационной записи об ипотеке по закладной.

В случае если закладная выдавалась, ипотека может быть погашена на основании:

- совместного заявления собственника жилья и представителя кредитной организации (банка) с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная бездвигательна или выдавалась электронная закладная;
- заявления представителя банка;
- заявления собственника жилья с одновременным представлением документарной закладной, содержащей отметку банка об исполнении обязательств в полном объеме.

2. Погашение регистрационной записи об ипотеке без выдачи закладной.

В случае если закладная не выдавалась, ипотека может быть погашена на основании:

- совместного заявления представителя банка и собственника объекта недвижимости;
- заявления представителя банка.

Запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления документов в Росреестр. По просьбе собственника закладная с соответствующими записями о погашении ипотеки возвращается ему после проведения необходимых регистрационных действий в Росреестре.

В свою очередь, Управление Росреестра по Ленинградской области при проведении рабочих встреч и совещаний с представителями кредитных организаций напоминает финансово-кредитным организациям об их обязанности после полного исполнения заемщиком (залогодателем) обеспеченного ипотекой обязательства обратиться с заявлением о погашении ипотеки, а при необходимости передать документарную закладную залогодателю с отметкой об исполнении обязательства в полном объеме, а также принимать исчерпывающие меры для незамедлительного осуществления необходимых с их стороны действий для погашения регистрационных записей об ипотеке.

Для снятия обременения необходимо обратиться в Управление Росреестра по Ленинградской области через офисы Многофункционального центра «Мои документы» (МФЦ), либо в электронном виде через «Личный кабинет» на официальном сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru>).