**Тема:** **Погашение ипотеки.**

По общему правилу для погашения записи об ипотеке залогодатель и залогодержатель должны обратиться совместно. Основанием для погашения записи будет их заявление. Однако в некоторых случаях за прекращением ипотеки может отдельно обратиться как залогодатель, так и залогодержатель. При этом могут потребоваться и иные документы-основания, например, закладная - при обращении залогодателя.

Заявление и документы подайте в Росреестр удобным для вас способом. Как правило, запись погашается в течение трех рабочих дней. В подтверждение этого вы можете запросить выписку из ЕГРН.

 **Кто и в каких случаях может обратиться за погашением записи об ипотеке**

За погашением записи об ипотеке могут обратиться: совместно залогодатель и залогодержатель); залогодатель или залогодержатель, если выдавалась закладная; залогодатель в случаях:

- если ипотека погашается по решению суда, арбитражного суда;

- ипотека возникла в силу Закона об участии в долевом строительстве. В данном случае залогодателем является застройщик ;

- организация-залогодержатель ликвидирована;

нотариус (его помощник), если договор об ипотеке (договор, по которому возникла ипотека в силу закона) был удостоверен нотариально. Это следует из ст. 86.1 Основ законодательства РФ о нотариате.

 **На основании каких документов погашается запись об ипотеке**

Основаниями для погашения записи об ипотеке являются следующие документы:

**заявление**.

**закладная**, если она выдавалась и обращается залогодатель. В этом случае в закладной должна быть отметка ее владельца об исполнении обязательства в полном объеме;

**решение суда (арбитражного суда)**, если ипотека погашается на его основании;

**разрешение на ввод** объекта в эксплуатацию, если ипотека возникла в силу Закона об участии в долевом строительстве. Это разрешение необходимо, чтобы погасить ипотеку:

- строящегося (создаваемого) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, а также объекта незавершенного строительства;

- земельного участка (залога права аренды, субаренды земельного участка).

Такой документ застройщик может представить по своей инициативе. Если погашается ипотека объекта долевого строительства, дополнительно нужно представить документы о передаче этого объекта участнику: передаточный акт (иной документ о передаче) или односторонний акт. Отметим, что запись об ипотеке земельного участка (права аренды, субаренды земельного участка) погашается только после того, как будут погашены записи об ипотеке всех объектов долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта;

**выписка из ЕГРЮЛ**, если организация-залогодержатель ликвидирована. Такую выписку залогодатель представляет по своей инициативе. Учитывайте, что при обращении за прекращением ипотеки вам также потребуются доверенность и другие документы, которые подтверждают полномочия и личность представителя (директора).

Госпошлину за погашение регистрационной записи об ипотеке уплачивать не нужно.

**Как подать заявление и документы для погашения записи об ипотеке**

Заявление и документы, необходимые в некоторых случаях, подаются в общем порядке, предусмотренном для госрегистрации прав на недвижимость и сделок с ним.

**В какой срок погашается ипотека и чем это подтверждается**

Регистрационная запись об ипотеке погашается в следующие сроки после того, как заявление поступило в орган регистрации прав:

3 рабочих дня - по общему правилу;

5 рабочих дней - если ипотека возникла в силу Закона об участии в долевом строительстве.

Погашение регистрационной записи об ипотеке не является госрегистрацией прав. Поэтому в подтверждение прекращения ипотеки выписка из ЕГРН не выдается и специальная регистрационная надпись на документах не проставляется. Если для погашения записи об ипотеке представлялась закладная, то орган регистрации прав ее аннулирует. Бывший залогодатель может получить лишь аннулированную закладную.

При необходимости подтвердить погашение записи об ипотеке запросите выписку из ЕГРН.

Ведущий специалист- эксперт

Межмуниципального Рубцовского отдела

Т.А. Чеботаревская