

Прекращайте ипотеку вовремя

Управление Росреестра по Республике Мордовия продолжает серию статей по наиболее актуальным для граждан вопросам.

Объекты недвижимости, пожалуй, самые дорогостоящие приобретения. Поэтому при покупке квартиры зачастую обращаются в банк за получением ипотечного кредита, а иногда просто договариваются с продавцами о рассрочке оплаты. В указанных случаях одновременно с регистрацией права на квартиру регистрируется залог, возникающий в силу закона (ипотека).

В дальнейшем запись о залоге нужно обязательно погасить.

Для этого покупателю квартиры необходимо не только рассчитаться с банком или продавцом, но и вместе с ними обратиться в Управление Росреестра по Республике Мордовия с заявлением о прекращении записи об ипотеке. Согласно ст.25 Закона об ипотеке, с заявлением о погашении записи о залоге может обратиться и одна сторона, представив оригинал закладной с отметкой залогодержателя об исполнении в полном объеме обеспеченного залогом обязательства.

Но на практике нередки случаи, когда покупатель, полностью рассчитавшись с продавцом, думает, что все его обязательства выполнены и он уже полноправный хозяин недвижимости. Однако формально залог на квартиру продолжает существовать, и приобретатель квартиры, своевременно не побеспокоившийся о погашении записи о залоге, не может в последующем продать квартиру. Порой такое промедление чревато тем, что продавца невозможно найти или, еще хуже, его уже нет в живых.

В этом случае единственный выход - обратиться в суд с иском о прекращении ипотеки в связи с исполнением обеспеченного залогом обязательства.

Как правило, суды удовлетворяют такие иски, но при условии, если сторонами сделки расчет был произведен в полном объеме, а это требует представления дополнительных доказательств.

Очевидно, что такого сложного и тернистого пути покупателю можно было бы избежать, обратись он вместе с продавцом в управление с заявлением о погашении ипотеки вовремя, сразу после полного расчета.

Главный специалист-эксперт
Чамзинского межмуниципального отдела
Управления Росреестра по РМ

Е. Бояркина