



**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
НОТАРИАЛЬНАЯ ПАЛАТА**

Долгоруковская ул., д.15, стр.4-5, Москва, 127006.
Тел.: +7 (495) 981-43-66. Факс: +7 (495) 981-43-67.
E-mail: fnp@notariat.ru
www.notariat.ru

«31» 03 2016 № 1045/08-08

на № _____ от _____

Президенту
Нотариальной палаты Ханты-
Мансийского автономного
округа –Югры

Ж.А. Самойловой

об удостоверении сделки по отчуждению
объекта недвижимости, в отношении
которого не погашена запись
об обременении ипотекой

Уважаемая Жанна Александровна!

В связи с Вашим обращением по вопросу о возможности удостоверения сделки по отчуждению объекта недвижимости, приобретенного за счет кредитных средств и обремененного ипотекой, запись о которой не погашена, но имеется справка от кредитной организации о полном погашении заемщиком кредита, сообщаю следующее.

Пунктом 2 статьи 352 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – Кодекс) предусмотрено, что о прекращении ипотеки должна быть сделана отметка в реестре, в котором зарегистрирован договор об ипотеке.

В соответствии с пунктом 4 статьи 29 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о государственной регистрации) регистрационная запись об ипотеке погашается по основаниям, предусмотренным Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке).

Согласно пункту 1 статьи 25 Закона об ипотеке, если иное не предусмотрено федеральным законом или указанной статьей, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав:

- либо заявления владельца закладной;
- либо совместного заявления залогодателя и залогодержателя;
- либо заявления залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотечной обязательства в полном объеме;
- либо решения суда, арбитражного суда о прекращении ипотеки.

Для погашения регистрационной записи об ипотеке предоставление иных документов не требуется.

Вместе с тем погашение регистрационной записи об ипотеке и совершение отметки о прекращении ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не являются действиями, признаваемыми государственной регистрацией прав; погашение регистрационной записи об ипотеке носит учетно-информационный характер и не влияет на момент прекращения залоговых прав, определенный в соответствии с подпунктом 1 пункта 1 статьи 352 Кодекса с момента прекращения обеспеченного залогом обязательства.

Пунктом 1 статьи 37 Закона об ипотеке предусмотрено, что имущество, заложенное по договору об ипотеке, может быть отчуждено залогодателем другому лицу путем продажи, дарения, обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в имущество производственного кооператива или иным способом лишь с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке.

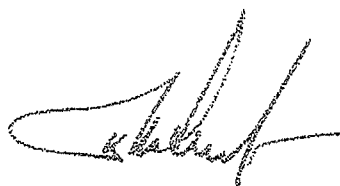
Однако совершение сделки с нарушением правил пункта 1 статьи 37 Закона об ипотеке (без соблюдения условия о получении согласия залогодержателя) не влечет ее ничтожности. Такая сделка является оспоримой и в этом случае залогодержатель в силу статьи 39 Закона об ипотеке вправе по своему выбору потребовать признания сделки об отчуждении заложенного имущества недействительной и применения последствий, предусмотренных статьей 167 Кодекса, либо досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства и обратиться с иском на заложенное имущество независимо от того, кому оно принадлежит.

Исходя из изложенного, представляется, что удостоверение нотариусом сделки по отчуждению объекта недвижимости, приобретенного за счет кредитных средств и обремененного ипотекой, запись о которой не погашена,

но имеется справка от кредитной организации о полном погашении заемщиком кредита, не противоречит действующему законодательству.

Поскольку в рассматриваемом случае право ипотеки (залога недвижимости) прекратилось в связи с надлежащим исполнением заемщиком своего кредитного обязательства перед банком, что подтверждается указанной справкой банка, для заключения договора по отчуждению объекта недвижимости получать согласие банка не нужно.

Президент
Федеральной нотариальной палаты



К.А. Корсик