

**05.09.2022**

**Особенности погашения регистрационной записи об ипотеке в условиях недружественных действий иностранных государств**

Федеральный [закон](consultantplus://offline/ref=12E0642A9DDEEA3E5383292E831DD7CB2882013FD0603BC8D36DA180500186634E4D26EE0390EC48635B4625F6FEI6E) от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (Закон об ипотеке) с 14.07.2022 дополнен статьей 25.2, регламентирующей особенности погашения регистрационной записи об ипотеке в условиях недружественных действий иностранных государств.

Так, при непредставлении в установленных статьей 25 Закона об ипотеке случаях и порядке для погашения регистрационной записи об ипотеке, установленной в обеспечение обязательства по кредитному договору (договору займа), заявления залогодержателем (в том числе законным владельцем закладной), являющимся иностранным лицом (иностранными лицами, в том числе не аффилированными друг с другом), связанным с иностранным государством, территорией, которые совершают в отношении Российской Федерации, российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия (в том числе, если такое иностранное лицо имеет гражданство этого государства, местом регистрации такого иностранного лица является это государство), регистрационная запись об ипотеке погашается по заявлению залогодателя при подтверждении им исполнения обеспеченного ипотекой обязательства перед таким залогодержателем.

Для целей реализации положений настоящей статьи применяется утвержденный Правительством Российской Федерации перечень иностранных государств и территорий, совершающих в отношении Российской Федерации, российских юридических лиц и физических лиц недружественные действия.

Залогодатель не менее чем за один месяц до подачи заявления о погашении регистрационной записи об ипотеке направляет залогодержателю в порядке, предусмотренном статьей 55.2 Закона об ипотеке, уведомление о намерении подать такое заявление.

Регистрационная запись об ипотеке в данном случае погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав (в том числе в случае, если была выдана закладная):

- заявления залогодателя;

- оформленной в соответствии с законодательством Российской Федерации о валютном регулировании и валютном контроле в Российской Федерации уполномоченным банком ведомости банковского контроля, содержащей информацию о снятии кредитного договора (договора займа) с учета на основании полного исполнения обязательства, обеспеченного ипотекой, в том числе если такое обязательство полностью или частично исполнено в соответствии с утвержденным указом Президента Российской Федерации временным порядком исполнения обязательств перед некоторыми иностранными кредиторами.

Ипотека в указанном случае прекращается с момента погашения соответствующей регистрационной записи в Едином государственном реестре недвижимости.

«Залогодержатель вправе оспаривать в судебном порядке действия залогодателя, связанные с погашением регистрационной записи об ипотеке, а также требовать принятия обеспечительных мер, в том числе в виде запрета совершать определенные действия с недвижимым имуществом», - отметила ***Елена Золоткова,*** руководитель Управления Росреестра по Томской области.

Начальник отдела

регистрации объектов недвижимости

нежилого назначения и ипотеки

Управления Росреестра по Томской области

Татьяна Никитюк