

**Почему важно снять залог после полных расчетов между участниками сделки?**

Ипотека в силу закона (залог) **в пользу продавца** возникает, если оплата цены по договору купли-продажи объекта недвижимости осуществляется в рассрочку или покупателю предоставляется социальная выплата на приобретение жилья для улучшения жилищных условий, например, жилищные сертификаты военнослужащим, молодым семьям. Такая востребованная мера государственной поддержки российских семей с детьми как сертификат на материнский (семейный) капитал при покупке недвижимости, также предполагает возникновение ипотеки в силу закона.

Социальные выплаты предоставляются в безналичной форме путем зачисления средств на банковский счет. Перечисление денежных средств продавцу в счет уплаты цены договора происходит после заключения договора купли-продажи и государственной регистрации перехода прав собственности.  
Особенностью таких договоров купли-продажи недвижимости является то, что с момента передачи квартиры покупателю **и до момента ее полной оплаты квартира находится в залоге у продавца**.

Согласно закона №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» ипотека в силу закона подлежит обязательной государственной регистрации и осуществляется **одновременно** **с государственной регистрацией права собственности** лица, чьи права обременяются ипотекой. Регистрация осуществляется на основании заявления одной из сторон **без уплаты государственной пошлины.**

«В свою очередь участники сделки, использующие рассрочку платежа, а также различные социальные выплаты, должны понимать, что запись о залоге, зарегистрированная в ЕГРН, не прекращается автоматически после полных расчетов между продавцом и покупателем. Необходимо **заявить** на погашение записи об ипотеке и внести сведения в ЕГРН. Только тогда с объекта недвижимости снимается обременение», - отмечает руководитель Управления Росреестра по Республике Коми Елена Величко.

Чтобы избежать дальнейших проблем c недвижимостью, купленной с использованием социальной выплаты, **необходимо своевременно снять залог** **после полных расчетов** между участниками сделки. Для этого продавец (залогодержатель) должен обратиться в Росреестр (через МФЦ или на официальном сайте Росреестра с использованием электронной цифровой подписи) с заявлением о погашении записи об ипотеке. **Иных документов не требуется**. Ипотека погашается в **течение 3 рабочих дней**, **госпошлина** за погашение ипотеки при этом **не взимается.**

Однако если продавец, в силу различных жизненных обстоятельств, не может подать заявление о погашении записи об ипотеке, то покупателю придется обратиться в суд с иском о прекращении ипотеки. В этом случае запись об ипотеке будет погашена в ЕГРН на основании вступившего в законную силу решения суда.