



**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(Банк России)**

107016, Москва, ул. Неглинная, 12  
[www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)  
тел.: (495) 771-91-00

От 01.03.2019 № ИН-06-59/21  
на от

Кредитным организациям  
Микрофинансовым  
организациям  
Кредитным потребительским  
кооперативам  
Сельскохозяйственным  
кредитным потребительским  
кооперативам

Информационное письмо о погашении  
регистрационной записи об ипотеке при  
полном исполнении гражданином обязательств  
по обеспеченному ипотекой кредиту (займу)

Банк России в связи с поступлением обращений граждан по вопросам получения документарной закладной и погашения регистрационной записи об ипотеке при полном исполнении обязательств по обеспеченному ипотекой потребительскому кредиту (займу) сообщает следующее.

Пункт 1 статьи 25 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ) устанавливает перечень документов, которые необходимы для погашения регистрационной записи об ипотеке, а также лиц, имеющих право подавать такие документы в орган регистрации прав. При этом каждое из указанных в данной норме оснований для погашения регистрационной записи об ипотеке подразумевает необходимость совершения определенных действий залогодержателем.

В соответствии с пунктом 2 статьи 17 Закона № 102-ФЗ залогодержатель по исполнению обеспеченного ипотекой обязательства полностью обязан незамедлительно передать документарную закладную залогодателю с отметкой об исполнении обязательства в полном объеме.

Полагаем, что неисполнение залогодержателями обязанности по передаче документарных закладных залогодателям в возможно короткий

срок (в случае, если права залогодержателя удостоверены документарной закладной), а также неосуществление ими иных действий, необходимых для погашения регистрационных записей об ипотеке, препятствует распоряжению принадлежащим гражданам недвижимым имуществом и может повлечь возникновение у них дополнительных расходов либо иных неблагоприятных последствий<sup>1</sup>.

В то же время Банк России отмечает следующие подходы, применяемые залогодержателями в целях надлежащего исполнения обязанности, установленной пунктом 2 статьи 17 Закона № 102-ФЗ, а также незамедлительного совершения иных предусмотренных пунктом 1 статьи 25 Закона № 102-ФЗ действий, необходимых для погашения регистрационных записей об ипотеке:

обеспечение наличия документарной закладной (в случае, если права залогодержателя удостоверены ею) в подразделении залогодержателя, в котором был выдан или обслуживался обеспеченный ипотекой кредит (заем), к планируемой дате полного погашения задолженности, в том числе к дате, указанной в заявлении на полное досрочное погашение кредита (займа), а также наличия у сотрудников соответствующего подразделения полномочий по проставлению на закладных отметок, свидетельствующих о полном исполнении обязательств по обеспеченным ипотекой кредитам (займам), для незамедлительной передачи документарной закладной залогодателю;

наделение сотрудников подразделения, в котором был выдан или обслуживался обеспеченный ипотекой кредит (заем), полномочиями по подаче в орган регистрации прав заявлений о погашении регистрационных записей об ипотеке либо наделение залогодателя полномочиями по подаче такого заявления от имени залогодержателя (без возложения на залогодателя расходов по оформлению полномочий) для обеспечения возможности подачи соответствующего заявления в возможно короткий срок.

С учетом изложенного, в целях соблюдения прав граждан Банк России рекомендует залогодержателям при полном исполнении заемщиками

---

<sup>1</sup> Например, при рефинансировании обеспеченных ипотекой кредитов (займов), когда регистрация ипотеки в пользу нового кредитора возможна лишь после погашения регистрационной записи об ипотеке в пользу прежнего кредитора. Условиями договора между заемщиком и новым кредитором может предусматриваться, что до момента регистрации ипотеки в пользу нового кредитора заемщик уплачивает проценты за пользование заемными средствами по повышенной ставке. Кроме того, непредоставление обеспечения в предусмотренный договором срок может также являться основанием для предъявления новым кредитором требования о досрочном исполнении обязательств.

обязательств по обеспеченным ипотекой потребительским кредитам (займам) принять во внимание указанные в настоящем письме подходы, обеспечивающие возможность незамедлительного осуществления необходимых со стороны залогодержателей действий для погашения регистрационных записей об ипотеке.

Настоящее письмо подлежит опубликованию на официальном сайте Банка России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Первый заместитель  
Председателя Банка России

С.А. Швецов