**Информационное письмо: «как погасить запись об ипотеке в Едином государственном реестре недвижимости»**

Вопрос погашения регистрационной записи об ипотеке урегулирован ст.25 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

По общему правилу для погашения записи об ипотеке в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) требуется представить в орган регистрации следующие документы:

в случае, если выдана закладная:

совместного заявления залогодателя и законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

заявления законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

заявления залогодателя с одновременным представлением документарной закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме;

в случае, если не выдана закладная:

совместного заявления залогодателя и залогодержателя;

заявления залогодержателя.

Имеются случаи, когда невозможно представить необходимые документы для погашения записи об ипотеке в связи со смертью залогодержателя.

В таком случае залогодателю необходимо обратиться в суд с исковым заявлением о прекращении ипотеки.

Согласно п. 53 Постановления Пленума Верховного Суда РФ № 10, Пленума ВАС РФ № 22 от 29.04.2010 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав», ответчиком по иску, направленному на оспаривание зарегистрированного права или обременения, является лицо, за которым зарегистрировано спорное право или обременение.

В соответствии со ст. 1112 Гражданского кодекса Российской Федерации (часть третья) от 26.11.2001 № 146-ФЗ, в состав наследства входят принадлежавшие наследодателю на день открытия наследства вещи, иное имущество, в том числе имущественные права и обязанности.

Ответчиком по иску о прекращении ипотеки могут выступать наследники залогодержателя, а в случае отсутствия наследников, муниципальное образование, на территории которого расположен объект недвижимости.