



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Краснодарскому краю

МЕЖМУНИЦИПАЛЬНЫЙ ОТДЕЛ
ПО ЛЕНИНГРАДСКОМУ, КУЩЕВСКОМУ
И СТАРОМИНСКОМУ РАЙОНАМ
пер. Куцева, 54, ст. Куцевская,
Куцевский район,
Краснодарский край, 352030

01 ФЕВ 2022

№

23/34-36-59

Уважаемые главы сельских поселений!

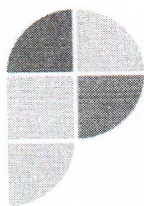
на № _____ от _____

В связи с необходимостью информирования жителей Куцевского района с важностью изменений, прошу Вас опубликовать Пресс-Релиз Управления Росреестра по Краснодарскому краю на Интернет-сайте администрации сельского поселения, и проинформировать о дате и ссылке размещения публикации.

Приложение: Пресс-Релиз.

Заместитель начальника межмуниципального отдела
по Ленинградскому, Куцевскому и
Староминскому районам Управления
Росреестра по Краснодарскому краю

Е.А. Усова



РОСРЕЕСТР

Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии
Управление Росреестра по
Краснодарскому краю

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Как продать заложенное недвижимое имущество.

Продать заложенную недвижимость можно до или после погашения
обеспеченного обязательства.

Вы можете договориться о продаже недвижимости с предварительным погашением обеспечиваемого обязательства. В этом случае объект продается уже без залога. Погасить основное обязательство вы можете за счет собственных средств или средств покупателя, которые он может внести, например, в качестве аванса или задатка. Договор купли-продажи в этом случае оформляется как обычно, особенностей для таких случаев не предусмотрено.

Подать заявления о погашении регистрационной записи об ипотеке и о регистрации перехода права собственности на объект можно одновременно. Если залог не прекращен, то по умолчанию на продажу нужно согласие залогодержателя, который может указать свои условия сделки (п. 1 ст. 37 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке). Если согласие не будет получено, залогодержатель может оспорить сделку или потребовать досрочно погасить долг.

Следует иметь в виду, что при продаже недвижимости без погашения обеспечиваемого обязательства и снятия обременения залог сохраняется и покупатель становится на место залогодателя (п. 1, п. 3 ст. 38 Закона об ипотеке). К покупателю переходят только права и обязанности залогодателя (п. 1 ст. 353 ГК РФ, п. 1 ст. 38 Закона об ипотеке). В случае необходимости перевести на покупателя также и обязанности по основному обязательству (кредитному договору), нужно оформить перевод долга.

При составлении договора купли-продажи в дополнение к существенным условиям сделки (предмет, цена, порядок, сроки и размеры платежей по договору и т.д.) необходимо указать на то, что недвижимость находится в залоге. Это служит дополнительным доказательством того, что покупатель знал о залоге и согласился принять обремененную недвижимость.

Обращаем внимание, что с целью избежания возможного приостановления государственной регистрации прав, рекомендуем перед подачей документов удостовериться в соблюдении вышеизложенных особенностей заключения данной категории сделок