

В [наименование суда, в который подается иск]

Истец: [Ф. И. О. полностью]

адрес: [вписать нужное]

телефон: [вписать нужное]

адрес электронной почты: [вписать нужное]

если заявление подается представителем:

Представитель истца: [наименование представителя]

адрес: [вписать нужное]

телефон: [вписать нужное]

адрес электронной почты: [вписать нужное]

Ответчик: [Ф. И. О., дата и место рождения]

место жительства [вписать нужное]

место работы: [вписать нужное]

идентификатор [СНИЛС, ИНН, серия и номер документа, удостоверяющего личность, ОГРНИП, серия и номер водительского удостоверения, серия и номер свидетельства о регистрации транспортного средства]

[номера телефонов, факсов]

адрес электронной почты [вписать нужное]

Примечание. В исковом заявлении гражданина один из идентификаторов гражданина-ответчика указывается, если он известен истцу.

Третье лицо: [наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав]

адрес: [вписать нужное]

Исковое заявление о прекращении обременения в виде ипотеки в силу закона в отношении жилого дома

По договору купли-продажи жилого строения - индивидуального жилого дома и земельного участка от [число, месяц, год] я приобрел в собственность жилой дом и земельный участок, расположенные по адресу: [вписать нужное].

Согласно пункту [значение] вышеназванного договора стоимость продаваемых объектов недвижимости составляет [сумма цифрами и прописью] рублей, из них [сумма цифрами и прописью] рублей - стоимость жилого дома и [сумма цифрами и прописью] рублей - стоимость земельного участка.

В соответствии с пунктом [значение] названного договора расчет за указанные объекты недвижимости производится частями: [сумма цифрами и прописью] рублей в момент подписания договора, оставшаяся сумма из средств [вписать

нужное] в размере **[сумма цифрами и прописью]** рублей в течение **[значение]** дней с момента государственной регистрации договора купли-продажи в **[наименование органа регистрации прав]**.

На момент подписания вышеназванного договора мною полностью выплачен ответчику первоначальный взнос в размере **[сумма цифрами и прописью]** рублей, что подтверждается **[указать документ, подтверждающий выплату первоначального взноса]**.

[Число, месяц, год] **[наименование органа регистрации прав]** была произведена регистрация вышеуказанного договора купли-продажи и права собственности истца на указанный жилой дом и земельный участок.

В соответствии с [п. 5 ст. 488](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (далее по тексту - ГК РФ) с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар, проданный в кредит, признается находящимся в залоге у продавца для обеспечения исполнения покупателем его обязанности по оплате товара.

Согласно [ст. 11](#) Федерального закона от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" государственная регистрация договора об ипотеке (в случае, если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке) является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи об ипотеке. Государственная регистрация договора (в случае, если федеральным законом установлено требование о государственной регистрации договора об ипотеке), влекущего возникновение ипотеки в силу закона, является основанием для внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о возникновении ипотеки в силу закона. Ипотека как обременение имущества, заложенного по договору об ипотеке, или при ипотеке, возникающей в силу закона, возникает с момента государственной регистрации ипотеки.

В силу [ст. 77](#) Федерального закона от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" жилое помещение, приобретенное либо построенное полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство указанного жилого помещения, находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

Кроме того, [ст. 64.1](#) Федерального закона от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" установлено, что земельный участок, приобретенный с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение этого земельного участка, считается находящимся в залоге с момента государственной регистрации права собственности заемщика на этот земельный участок.

В связи с чем на **[вписать нужное]** была проставлена регистрационная отметка, а в Едином государственном реестре недвижимости **[число, месяц, год]** была сделана запись о регистрации N **[значение]**.

[Число, месяц, год] в счет исполнения обязательств по договору купли-продажи от **[число, месяц, год]** N **[значение]** денежные средства в размере **[сумма цифрами и прописью]** рублей были переведены с банковского счета истца на банковский счет ответчика, что подтверждается **[вписать нужное]**.

Таким образом, свои обязательства перед ответчиком по договору купли-продажи от **[число, месяц, год]** N **[значение]** я выполнил в полном объеме.

Однако **[указать причины, препятствующие сторонам по сделке обратиться в регистрационную службу с совместным заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке]**.

[Указать сведения о предпринятых стороной (сторонами) действиях, направленных на примирение, если такие действия предпринимались].

В силу [п. 1 ст. 352](#) ГК РФ залог прекращается с прекращением обеспеченного залогом обязательства.

О прекращении ипотеки должна быть сделана отметка в реестре, в котором зарегистрирован договор об ипотеке.

Согласно [ст. 25](#) Федерального закона от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", если иное не предусмотрено федеральным законом или настоящей статьей, регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав заявления владельца закладной, совместного заявления залогодателя и залогодержателя, заявления залогодателя с одновременным представлением закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, либо решения суда, арбитражного суда или третейского суда о прекращении ипотеки.

С учетом анализа указанных норм закона, для погашения регистрационной записи об ипотеке на жилой дом и земельный участок, являющихся предметом договора купли-продажи между истцом и ответчиком, необходимо совместное заявление залогодателя и залогодержателя-продавца по договору.

Как указывалось выше, договор купли-продажи от **[число, месяц, год]** N **[значение]** полностью исполнен, деньги за проданные объекты недвижимости ответчику переданы, тем самым обязательство, обеспеченное ипотекой, исполнено в полном объеме, что в силу закона является основанием для прекращения данной ипотеки.

Однако несмотря на фактическое прекращение залога, в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрировано обременение (ипотека) недвижимого имущества.

До настоящего времени я не имею возможности в одностороннем порядке снять обременение с принадлежащих мне на праве собственности жилого дома и земельного участка, что послужило основанием для обращения с исковым заявлением в суд.

Согласно [ч. 2 ст. 14](#) Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" одним из оснований для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются вступившие в законную силу судебные акты.

На основании изложенного и руководствуясь [ст. 352](#) ГК РФ, [ст. 25](#) Федерального закона от 16.07.1998 г. N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", [ст. ст. 14, 53](#) Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", [ст. ст. 131, 132](#) ГПК РФ, прошу:

- 1) Прекратить обременение в виде ипотеки в силу закона в отношении жилого дома, общей площадью **[значение]** кв. м, кадастровый номер **[значение]** и земельного участка, общей площадью **[значение]** кв. м, кадастровый номер **[значение]**, расположенных по адресу: **[вписать нужное]**.
- 2) Возложить расходы по уплате госпошлины в размере **[сумма цифрами и прописью]** рублей на ответчика.

Приложение:

- 1) документ, подтверждающий уплату государственной пошлины, либо ходатайство о предоставлении отсрочки, рассрочки, об уменьшении размера государственной пошлины или об освобождении от уплаты государственной пошлины;
- 2) доверенность, удостоверяющая полномочия представителя истца;
- 3) документы, подтверждающие выполнение обязательного [досудебного порядка](#) урегулирования спора, если такой порядок установлен федеральным законом;
- 4) документы, подтверждающие обстоятельства, на которых истец основывает свои требования;
- 5) расчет взыскиваемой денежной суммы;
- 6) уведомление о вручении или иные документы, подтверждающие направление другим лицам, участвующим в деле, копий искового заявления и приложенных к нему документов;
- 7) документы, подтверждающие совершение стороной (сторонами) действий, направленных на примирение, если такие действия предпринимались и соответствующие документы имеются.

[подпись, инициалы, фамилия]

[число, месяц, год]