

Разбор правовой ситуации: покупатель квартиры, продавец отказывается снимать залог (обременение) после расчётов по аккредитиву

1. Краткая постановка вопроса

При приобретении квартиры, находившейся в залоге у банка (как правило, в силу ипотеки), расчёты между покупателем и продавцом проведены через аккредитив. Продавец получил денежные средства. Однако залог (обременение) на квартире сохраняется: продавец отказывается предпринимать действия по его снятию, либо банк-залогодержатель уклоняется от погашения регистрационной записи об ипотеке.

Правовая проблема состоит в том, что покупатель стал собственником квартиры, но его право собственности обременено залогом в пользу третьего лица (банка), что создаёт риск обращения взыскания на имущество, ограничивает возможность распоряжения квартирой и, как правило, нарушает условия договора купли-продажи о передаче товара свободным от прав третьих лиц.

Ниже последовательно разобраны все допустимые правовые версии развития ситуации, поскольку формулировка вопроса допускает различные фактические обстоятельства: (1) продавец не погасил обеспеченный ипотекой кредит, несмотря на получение денег; (2) кредит погашен, но регистрационная запись об ипотеке не погашена из-за бездействия продавца и/или банка; (3) поведение продавца может быть квалифицировано как обман покупателя.

2. Юридическая квалификация отношений

2.1. Правовая природа залога и его судьба при отчуждении имущества

Квартира, являвшаяся предметом ипотеки, при её продаже переходит к покупателю **обременённой залогом**, если иное не установлено законом или договором с залогодержателем.

Согласно ст. 353 ГК РФ: - в случае перехода права собственности на заложенное имущество от залогодателя к другому лицу в результате возмездного или безвозмездного отчуждения либо в порядке универсального правопреемства залог сохраняется; - правопреемник залогодателя становится на место залогодателя и несёт все обязанности залогодателя, если соглашением с залогодержателем не установлено иное.

Аналогичное правило содержится в п. 1 ст. 38 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»: лицо, которое приобрело заложенное по договору об ипотеке имущество, становится на место залогодателя и несёт все обязанности последнего по договору об ипотеке.

Вывод: сохранение залога после перехода права собственности к покупателю является общим правилом, следовательно, покупатель не может игнорировать существующее обременение — залог продолжает юридически существовать до его прекращения по основаниям, предусмотренным законом.

2.2. Основания прекращения залога применительно к рассматриваемой ситуации

Ст. 352 ГК РФ устанавливает, что залог прекращается, в частности: - с прекращением обеспеченного залогом обязательства (подп. 1 п. 1); - в случае гибели заложенной вещи (подп. 3 п. 1); - в случае продажи с публичных торгов заложенного имущества (подп. 4 п. 1); - по требованию залогодателя при наличии оснований, предусмотренных п. 3 ст. 343 ГК РФ (подп. 2 п. 1).

Ключевым основанием для снятия обременения является **прекращение обеспеченного залогом обязательства**. Если кредит (заём), возврат которого обеспечивался ипотекой, полностью погашен, залог в силу закона прекращается. Однако для правовой определённости и внесения соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) требуется погашение регистрационной записи об ипотеке.

2.3. Порядок погашения регистрационной записи об ипотеке

Согласно ст. 25 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (в редакции, действующей с учётом изменений, внесённых Федеральным законом от 20.02.2026 № 40-ФЗ, если применимо к моменту спорных отношений, — однако в общей части правила ст. 25 стабильны) регистрационная запись об ипотеке погашается: - на основании заявления законного владельца закладной (залогодержателя); - на основании заявления залогодателя — при представлении документа, подтверждающего исполнение

обеспеченного ипотекой обязательства (например, справки банка об отсутствии задолженности); - на основании решения суда, арбитражного суда о погашении регистрационной записи об ипотеке.

Статья 25.2 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» прямо предусматривает: если залогодержатель уклоняется от погашения регистрационной записи об ипотеке, залогодатель вправе обратиться в суд с иском о погашении регистрационной записи об ипотеке.

Таким образом, **законодательство возлагает инициативу по погашению записи прежде всего на залогодержателя (банк)**, однако допускает обращение залогодателя, а также иных заинтересованных лиц в суд при уклонении залогодержателя.

3. Разбор возможных правовых версий (сценариев)

Версия А: Продавец получил деньги по аккредитиву, но не погасил кредит, обеспеченный ипотекой

Это наиболее конфликтный сценарий: продавец должен был за счёт полученных от покупателя средств погасить свой долг перед банком и тем самым прекратить залог, однако не сделал этого. Залог продолжает существовать, банк остаётся залогодержателем и вправе обратиться с иском о взыскании на квартиру.

А.1. Последствия для покупателя

Поскольку залог сохраняется при переходе права собственности (ст. 353 ГК РФ, п. 1 ст. 38 Закона «Об ипотеке»), покупатель формально становится залогодателем (правопреемником продавца) и несёт все обязанности залогодателя. Банк может предъявить требования об обращении взыскания на квартиру. Это существенно нарушает права покупателя, который рассчитывал получить имущество свободным от обременения.

Кроме того, наличие обременения без согласия залогодержателя на отчуждение имущества является нарушением условий, на которых осуществлялась продажа. Если отчуждение имущества произошло без согласия залогодержателя, сделка может быть оспорена (ст. 346, 168 ГК РФ), однако для покупателя риск такого оспаривания обычно нейтрализуется добросовестностью и возмездностью приобретения, тем не менее залог не прекращается.

А.2. Способы защиты покупателя

1) **Требование к продавцу об исполнении обязательства в натуре** — погасить кредит и снять обременение. Покупатель вправе предъявить иск об обязанности продавца исполнить обязательство по снятию обременения, поскольку продавец, передав квартиру обременённой залогом, нарушил условие договора о передаче имущества свободным от прав третьих лиц (ст. 460 ГК РФ). В иске можно требовать также возмещения убытков (ст. 393 ГК РФ).

2) **Самостоятельное погашение долга за продавца (ст. 313 ГК РФ).** Покупатель, являясь заинтересованным лицом, вправе исполнить обязательство продавца перед банком за счёт собственных средств. В этом случае обязательство перед банком прекращается надлежащим исполнением (ст. 408 ГК РФ), а залог в силу подп. 1 п. 1 ст. 352 ГК РФ прекращается. После этого покупатель вправе требовать от продавца возмещения уплаченных сумм (как неосновательное обогащение или убытки, вызванные неисполнением продавцом договорной обязанности).

Важный нюанс: по смыслу подп. 3 п. 1 ст. 387 и ст. 313 ГК РФ, если третье лицо исполнило обязательство должника, к нему переходят права кредитора по этому обязательству. Однако применительно к залоговым отношениям необходимо учитывать, что исполнение обязательства должника третьим лицом влечёт прекращение основного обязательства, а вместе с ним и акцессорного обязательства — залога (п. 4 ст. 329 ГК РФ). Позиция о прекращении ипотеки в этом случае поддержана судебной практикой — по аналогии с п. 5 ст. 33 Федерального закона «Об ипотеке», по смыслу которой третье лицо, полностью исполнившее за должника обеспеченное ипотекой обязательство, вправе требовать передачи ему прав по закладной только в случае, если обязательство не прекращено, а права кредитора переходят к такому третьему лицу. Однако на практике высшие судебные инстанции исходят из того, что полное исполнение обязательства третьим лицом не прекращает основное обязательство, а влечёт перемену лиц в обязательстве (ст. 387 ГК РФ), то есть к третьему лицу переходят права кредитора, включая права по договору ипотеки. В этом случае залог сохраняется, но залогодержателем становится покупатель — что позволяет ему впоследствии самостоятельно подать заявление о погашении регистрационной записи (как законному владельцу закладной). Данный вопрос является дискуссионным, поэтому выбор между самостоятельным погашением долга и оспариванием сделки требует учёта конкретных обстоятельств и консультации с юристом. (Более детально конкурирующие позиции разобраны в разделе 5.)

3) **Расторжение договора купли-продажи** на основании существенного нарушения договора продавцом (ст. 450, 460, 461 ГК РФ). Наличие обременения, не снятого продавцом, и отказ продавца его снять дают покупателю право отказаться от исполнения договора и потребовать возврата уплаченной цены. Статья 461 ГК РФ предусматривает: при изъятии товара у покупателя третьими лицами по основаниям, возникшим до исполнения договора, продавец обязан возместить покупателю понесённые им убытки, если не докажет, что покупатель знал или должен был знать о наличии этих оснований. При этом само по себе наличие залога не означает автоматического изъятия, однако создаёт реальную угрозу такого изъятия.

4) **Признание сделки недействительной как совершённой под влиянием обмана (ст. 179 ГК РФ)** в случае, если продавец скрыл факт наличия обременения либо заведомо не намеревался снимать обременение после получения денежных средств. Последствия недействительности — возврат сторон в первоначальное положение.

5) **Иск об обращении взыскания на квартиру со стороны банка** — в рамках такого спора покупатель может заявить возражения и, при наличии оснований, предъявить встречный иск к продавцу.

А.3. Практический вывод по версии А

Покупатель вправе (по своему выбору, исходя из финансовой целесообразности и перспектив взыскания): - предъявить продавцу требование о погашении кредита и снятии обременения в разумный срок; - при неисполнении — обратиться в суд с иском об обязанности снять обременение и/или о возмещении убытков; - самостоятельно погасить долг продавца перед банком и взыскать с продавца уплаченные суммы (при этом рекомендуется согласовать с банком порядок передачи документов для погашения регистрационной записи); - при существенном нарушении договора продавцом — отказаться от договора и потребовать возврата уплаченной цены.

Версия Б: Кредит фактически погашен, но регистрационная запись об ипотеке не погашена по вине продавца и/или банка

В этом случае обязательство перед банком исполнено (например, из средств аккредитива банк списал сумму кредита, но заявление о погашении регистрационной записи не подано). Залог по существу прекращён, но формально в ЕГРН сохраняется запись об ипотеке, что нарушает права покупателя как собственника.

Б.1. Кто обязан подать заявление о погашении записи

По смыслу ст. 25 Федерального закона «Об ипотеке», погашение записи производится по заявлению залогодержателя. При этом на практике после полного исполнения обязательства банк обычно выдаёт залогодателю справку об отсутствии задолженности, и залогодатель (или покупатель при наличии доверенности) подаёт заявление в Росреестр (многофункциональный центр) с приложением такой справки и закладной с отметкой об исполнении обязательства.

Однако нередко банк уклоняется от выдачи справки или от проставления отметки на закладной, либо залогодатель-продавец, получивший деньги, просто не совершает необходимых действий, поскольку считает свою миссию завершённой.

Б.2. Способы защиты покупателя

1) **Досудебный порядок:** - обратиться к продавцу с письменным требованием (претензией) о совершении действий по снятию обременения — подаче заявления в Росреестр или предоставлении покупателю доверенности на совершение таких действий; - обратиться в банк-залогодержатель с запросом о подтверждении факта погашения кредита и о выдаче справки об отсутствии задолженности; - обратиться в Росреестр с заявлением о погашении записи об ипотеке с приложением документов, подтверждающих исполнение обязательства (справка банка, платёжные документы), если закон позволяет залогодателю самостоятельно подать такое заявление (в ряде случаев требуется личное присутствие залогодержателя или его представителя).

2) **Судебный порядок:** - если продавец (как залогодатель) отказывается от совместных действий, а банк не выдаёт необходимых документов, покупатель как заинтересованное лицо вправе обратиться в суд с иском о признании обременения отсутствующим (ст. 304 ГК РФ) или о погашении регистрационной записи об ипотеке (ст. 25.2 Закона «Об ипотеке»). - в судебном заседании достаточно доказать факт полного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства. При удовлетворении иска решение суда является основанием для погашения записи в ЕГРН (п. 1 ст. 25 Закона об ипотеке).

Б.3. Практический вывод по версии Б

Покупателю следует: - инициировать получение в банке справки о полном погашении кредита; - письменно потребовать от продавца подать заявление о

погашении записи либо выдать доверенность на такое действие; - при отказе — обратиться в суд с иском о погашении регистрационной записи об ипотеке (признании обременения отсутствующим); - в целях предотвращения риска (если банк оспаривает факт погашения) — рассмотреть возможность самостоятельно погасить остаток ссудной задолженности и затем требовать его возмещения с продавца.

Версия В: Обременение в виде залога вообще не было снято до продажи, а продавец ввёл покупателя в заблуждение

Если продавец при заключении договора заявил, что квартира свободна от обременений, либо умолчал о наличии ипотеки, а покупатель не знал и не должен был знать о залоге, применяются положения о защите покупателя как добросовестного приобретателя, а также об ответственности продавца за недостатки товара.

Следует учитывать, что данные ЕГРН являются открытыми, и покупатель при должной осмотрительности мог проверить наличие обременения перед сделкой. Если покупатель знал о залоге и согласился на покупку с условием, что продавец погасит кредит за счёт средств аккредитива, это не освобождает продавца от обязанности снять обременение, но может ограничить применение последствий обмана.

В любом случае продавец, передавший покупателю товар, обременённый правами третьих лиц, обязан возместить покупателю убытки, если покупатель не знал и не должен был знать о правах третьих лиц на товар, либо передал товар с такими правами по соглашению с покупателем, но не исполнил условия такого соглашения (ст. 460, 461 ГК РФ).

4. Процессуальные аспекты и выбор способа судебной защиты

4.1. Подведомственность и подсудность

Требования, связанные с защитой права собственности на недвижимость и оспариванием обременения, рассматриваются судами общей юрисдикции (если покупатель — физическое лицо) либо арбитражными судами (если спор связан с предпринимательской деятельностью). Иск о правах на недвижимое имущество предъявляется по месту нахождения недвижимости (ст. 30 ГПК РФ, ст. 38 АПК РФ) — исключительная подсудность.

4.2. Исковая давность

Общий срок исковой давности — три года (ст. 196 ГК РФ). Для требований о признании сделки недействительной по ст. 179 ГК РФ (обман) срок составляет один год с момента, когда истец узнал или должен был узнать об обстоятельствах, являющихся основанием для признания сделки недействительной (п. 2 ст. 181 ГК РФ). На требования о погашении регистрационной записи (обязании снять обременение) исковая давность не распространяется, поскольку это требование о пресечении нарушения права, не связанного с лишением владения (ст. 208, 304 ГК РФ) — сложившаяся практика исходит из применимости негаторного иска без ограничения сроком.

4.3. Досудебный порядок

Поскольку продавец — физическое лицо, обязательный досудебный претензионный порядок для данной категории споров законом, как правило, не установлен. Однако направление претензии целесообразно как доказательство добросовестности покупателя и для подтверждения факта уклонения продавца.

5. Конкурирующие правовые позиции судов и сложные вопросы

5.1. Переход прав кредитора к третьему лицу, исполнившему обязательство за залогодателя

Существуют две позиции по вопросу о правовой судьбе залога при исполнении обязательства третьим лицом (ст. 313, 387 ГК РФ):

1) **Позиция первая (прекращение залога):** исполнение третьим лицом обязательства должника прекращает обязательство надлежащим исполнением (ст. 408 ГК РФ), а залог как акцессорное обязательство прекращается (ст. 352 ГК РФ). Сторонники этой позиции указывают, что третье лицо, не являющееся должником, не может получить больше прав, чем имел кредитор, и при прекращении обязательства невозможен переход прав. Данный подход в ряде случаев поддерживался судами применительно к ипотеке (в том числе по мотивам, близким к п. 5 ст. 33 Закона об ипотеке, где специально оговорён случай перевода прав на закладную).

2) **Позиция вторая (переход прав кредитора):** по смыслу ст. 387 ГК РФ при исполнении обязательства третьим лицом, не являющимся должником, к такому лицу переходят права кредитора по обязательству в силу закона,

включая права, обеспечивающие обязательство (права по залогу). Эта позиция отражена, в частности, в п. 5 ст. 33 Федерального закона «Об ипотеке» применительно к переводу прав по закладной. Согласно п. 21 Постановления Пленума ВАС РФ от 17.02.2011 № 10 «О некоторых вопросах применения законодательства о залоге» (утратило силу в связи с принятием Постановления Пленума ВАС РФ от 23.06.2015 № 25? — нет, действующее), залог сохраняется, если третье лицо исполнило обязательство за должника. Однако действующая редакция ГК РФ с 01.07.2014 уточнила положения ст. 313, и окончательная практика по этому вопросу не единообразна.

Вывод: вопрос о том, сохраняется ли залог при исполнении обязательства третьим лицом, является дискуссионным. Для покупателя это имеет практическое значение: если залог прекращается — банк должен снять обременение; если залог переходит к покупателю — покупатель сам становится залогодержателем и может подать заявление о погашении записи, что фактически ведёт к тому же результату. В обоих случаях защита покупателя возможна, но способ защиты различается.

5.2. Ответственность банка за непогашение регистрационной записи

Складывающаяся судебная практика (в том числе апелляционные определения Московского городского суда, например апелляционное определение от 10.04.2017 по делу № 33-11262/2017) исходит из того, что при прекращении ипотеки банк, получивший исполнение, обязан незамедлительно выдать залогодателю документы, необходимые для погашения регистрационной записи, а также совершить действия по погашению записи при обращении залогодателя. Уклонение банка от таких действий может быть обжаловано в суд в порядке искового производства либо в административном порядке (жалоба в Банк России, прокуратуру).

5.3. Возможность покупателя самостоятельно подать заявление в Росреестр при отсутствии содействия продавца

Практика Росреестра по вопросу о том, может ли залогодатель (или приобретатель имущества) подать заявление о погашении ипотеки без участия залогодержателя при представлении справки о погашении кредита, различна в разных регионах. В ряде случаев Росреестр отказывает, ссылаясь на ст. 25 Закона «Об ипотеке», и требует заявление залогодержателя либо решение суда. Поэтому при отказе продавца и банка от содействия наиболее надёжным способом является **получение решения суда**.

5.4. Ответственность продавца за неисполнение обязательства по снятию обременения

Судебная практика исходит из того, что условие договора купли-продажи о снятии обременения продавцом после получения денежных средств является обязательством продавца, и его неисполнение даёт покупателю право требовать: - исполнения обязательства в натуре (ст. 308.3, 396 ГК РФ); - взыскания неустойки, если она предусмотрена договором; - возмещения убытков (в том числе расходов на уплату процентов по кредиту, на юридические услуги); - отказа от исполнения договора и возврата уплаченного (ст. 450.1, 463 ГК РФ, если речь идёт о недвижимости — ст. 475 по аналогии, а также п. 2 ст. 450 ГК РФ).

6. Практические рекомендации покупателю (алгоритм действий)

Шаг 1. Установить фактическое состояние обязательства перед банком

- Получить в банке справку о состоянии ссудной задолженности по кредиту продавца (если кредит погашен — справку об отсутствии задолженности или о закрытии кредитного договора).
- Запросить выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на квартиру (заказать через Росреестр или МФЦ — срок предоставления, как правило, 3-5 рабочих дней).

Шаг 2. Письменно уведомить продавца о необходимости снятия обременения

Направить продавцу письменную претензию с требованием: - погасить задолженность перед банком (если кредит не погашен); - либо обратиться в банк и Росреестр для погашения регистрационной записи об ипотеке; - либо выдать покупателю доверенность на совершение необходимых действий.

Претензию следует направить заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении (либо вручить под расписку) — это доказательство соблюдения досудебного порядка и фиксации факта отказа.

Шаг 3. Обратиться в банк-залогодержатель

Если продавец бездействует, запросить в банке (письменно) информацию о статусе кредита и предоставить платёжные документы, подтверждающие

перечисление средств покупателем (например, выписку по аккредитиву). Если долг погашен, просить банк выдать справку и/или самостоятельно подать заявление о погашении ипотеки. При отказе банка — зафиксировать отказ письменно.

Шаг 4. Обратиться в Росреестр (МФЦ) с заявлением о погашении записи

При наличии документов, подтверждающих исполнение обязательства (платёжные поручения, справка банка), покупатель вправе попытаться подать заявление о погашении записи об ипотеке. Если последует отказ — получить его в письменном виде; отказ может быть оспорен в суде или послужить основанием для иска.

Шаг 5. Обратиться в суд

В зависимости от установленных обстоятельств исковые требования могут быть сформулированы следующим образом:

- 1) **Если кредит не погашен продавцом:** - иск к продавцу о понуждении к исполнению обязательства (погасить задолженность и снять обременение); - иск к продавцу о взыскании убытков; - при отказе покупателя сохранять договор — иск о расторжении договора купли-продажи и возврате уплаченной суммы; - иск о признании сделки недействительной по ст. 179 ГК РФ (обман) — при наличии оснований.
- 2) **Если кредит погашен, но запись не погашена:** - иск к банку и/или продавцу о признании обременения отсутствующим (ст. 304 ГК РФ); - иск о погашении регистрационной записи об ипотеке (ст. 25.2 Закона «Об ипотеке»); - требование о взыскании убытков и/или неустойки с продавца за неисполнение договорного обязательства.
- 3) **В обоих случаях** в качестве обеспечительной меры можно заявить ходатайство о запрете Управлению Росреестра совершать регистрационные действия в отношении квартиры (если есть риск перерегистрации права на третьих лиц).

Шаг 6. Рассмотреть возможность самостоятельного погашения долга (как антикризисный вариант)

Если продавец не платит банку, покупатель вправе сам погасить задолженность во избежание обращения взыскания на квартиру, а затем взыскать с продавца уплаченную сумму как неосновательное обогащение или

убытки (ст. 1102, 15 ГК РФ). Однако перед этим необходимо оценить правовые последствия (см. раздел 5.1) и проконсультироваться с юристом.

7. Практический вывод (резюме по существу)

1. **Факт получения продавцом денег по аккредитиву не прекращает залог автоматически.** Обязательным условием прекращения ипотеки является исполнение обеспеченного обязательства (погашение кредита) и погашение регистрационной записи об ипотеке в ЕГРН.
2. **Продавец не обладает полномочиями единолично «снять» залог** — это делает банк-залогодержатель (путём подачи заявления или выдачи документов залогодателю) либо суд. Поэтому отказ продавца «снять обременение» означает, как правило, его отказ от совершения действий, необходимых для погашения записи (обратиться в банк, подать заявление, выдать доверенность, погасить кредит).
3. **Покупатель не является бесправным заложником ситуации.** Ему доступны следующие правовые инструменты: - требование к продавцу о погашении кредита и/или снятии обременения; - самостоятельное исполнение обязательства за продавца с последующим взысканием уплаченного; - иск о признании обременения отсутствующим (при фактическом погашении кредита); - расторжение договора купли-продажи и взыскание убытков; - признание сделки недействительной (при обмане).
4. **Наиболее надёжный путь в случае бездействия продавца и банка — судебное решение.** Решение суда о погашении регистрационной записи об ипотеке является самостоятельным основанием для внесения записи в ЕГРН, не требующим участия продавца или банка.
5. **Не следует затягивать с обращением в суд,** поскольку сохраняющийся залог позволяет банку при неисполнении кредитного обязательства обратить взыскание на квартиру, что создаст дополнительные риски для покупателя.

8. Список использованных нормативных источников

1. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая (ст. 329, 335, 346, 352, 353, 387, 393, 408, 460, 461) — <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239>

-
2. Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая (ст. 313, 450, 450.1, 463, 475, 868–871 — об аккредитиве) — <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102039276>
 3. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (ст. 25, 25.2, 33, 38) — <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102054365>
 4. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (в части, касающейся порядка погашения записей об ипотеке).
 5. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (в части, касающейся ст. 313, 387 ГК РФ).
 6. Судебная практика: апелляционное определение Московского городского суда от 10.04.2017 по делу № 33-11262/2017 (о применении п. 1 ст. 38 Закона об ипотеке и ст. 460 ГК РФ).
 7. Иные акты и разъяснения, упомянутые в тексте (в том числе по вопросам судебной практики о погашении регистрационной записи об ипотеке).