

Возможность оформления закладной в форме электронного документа

В обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства может быть установлена ипотека. При этом права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной.

С 1 июля 2018 года вступил в силу Федеральный закон от 25.11.2017 N 328-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон от 16 июля 1998 года N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закона об ипотеке), согласно которого при оформлении ипотеки может применяться электронная закладная.

Закладная является именной документарной ценной бумагой (далее - документарная закладная) или бездокументарной ценной бумагой, права по которой закрепляются в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, которая хранится в депозитарии (далее - электронная закладная).

Требования к форме электронной закладной и ее формату утверждены Приказом Минэкономразвития России от 26.04.2018 N 231 «Об утверждении формы электронной закладной, формы соглашения о внесении изменений в электронную закладную, требований к заполнению формы электронной закладной, соглашения о внесении изменений в электронную закладную, а также требований к их формату».

Обязательному заполнению в Закладной подлежат следующие разделы: имя залогодателя; имя залогодержателя; имя первоначального владельца закладной; название кредитного договора или иного денежного обязательства, исполнение которого обеспечивается ипотекой; имя должника по обеспеченному ипотекой обязательству, если должник не является залогодателем; указание суммы обязательства, обеспеченной ипотекой; указание срока уплаты суммы обязательства, обеспеченной ипотекой; описание объекта недвижимости; рыночная стоимость предмета ипотеки; сведения о государственной регистрации ипотеки, указание на то, что имущество, являющееся предметом ипотеки, обременено правом пожизненного пользования, аренды, сервитутом, иным правом либо не обременено никаким из подлежащих государственной регистрации прав третьих лиц на момент государственной регистрации ипотеки; сведения о государственной регистрации ипотеки (наименование органа регистрации прав, осуществившего государственную регистрацию ипотеки, дата государственной регистрации ипотеки и номер, под которым она зарегистрирована); номер счета депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, номер счета депо номинального держателя (при наличии),

наименование депозитария, в который электронная закладная передается на хранение, адрес его электронной почты, посредством которого орган регистрации прав осуществляет связь с указанным депозитарием, а также иную информацию, необходимую для зачисления электронной закладной на указанные счета депо.

Электронная закладная составляется посредством заполнения формы электронной закладной на едином портале государственных и муниципальных услуг (функций), или на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», или с использованием иных информационных технологий взаимодействия с органами регистрации, подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью залогодателя и залогодержателя, и направляется в орган регистрации прав вместе с заявлением о выдаче электронной закладной.

Форма заявления о выдаче закладной, заявления о внесении изменений в электронную закладную, заявления о погашении регистрационной записи об ипотеке, требования к формату заявлений о выдаче электронной закладной утверждены Приказом Минэкономразвития России от 25.04.2018 N 226 «Об утверждении форм заявлений о выдаче документарной закладной или электронной закладной, о внесении изменений в документарную закладную или электронную закладную, о погашении регистрационной записи об ипотеке, требований к их заполнению, требований к формату таких заявлений и представляемым с заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке документам в электронной форме».

Орган регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем подачи заявления о выдаче электронной закладной, если это заявление подается после государственной регистрации ипотеки, либо не позднее одного рабочего дня, следующего за днем государственной регистрации ипотеки, вносит в регистрационную запись об ипотеке сведения об электронной закладной, в том числе о депозитарии, в который такая закладная направлена на хранение, подписывает электронную закладную усиленной квалифицированной электронной подписью и передает электронную закладную на хранение в указанный в электронной закладной депозитарий

Правила передачи на хранение органом регистрации прав электронной закладной, направления соглашения об изменении условий электронной закладной в депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной утверждены Приказом Минэкономразвития России от 26.04.2018 N 230 «Об утверждении порядка взаимодействия между депозитарием, осуществляющим хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной, и органом регистрации прав, и направления запроса о проверке информации о владельце электронной закладной, а также порядка передачи на хранение органом регистрации прав электронной закладной, направления соглашения об изменении условий электронной закладной в депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной».

В течение десяти лет с момента передачи электронной закладной в другой депозитарий либо аннулирования электронной закладной депозитарий обеспечивает хранение копии электронной закладной и информации обо всех

изменениях, внесенных в такую закладную до ее передачи в другой депозитарий либо аннулирования.

Выдача документальной закладной взамен электронной закладной не допускается, но законом предусмотрена возможность выдачи электронной закладной взамен документальной.

Закон не устанавливает обязательность использования закладной в электронной форме. Электронная закладная действует наравне с документальной закладной. При этом выбор формата закладной остается за заемщиком.

Начальник отдела регистрации объектов
недвижимости жилого назначения
Стружикова Мария Владимировна

О Росреестре

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии, государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». 13 октября 2016 года руководителем Росреестра назначена В.В. Абрамченко.

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Баринов Валерий Юрьевич
Начальник отдела организации, мониторинга и контроля
barinov_vy@vladrosreg.ru
(4922) 45-08-26