

## ЭЛЕКТРОННАЯ ЗАКЛАДНАЯ ПРИ РЕГИСТРАЦИИ ИПОТЕКИ



Электронная закладная — это бездокументарная ценная бумага. Возможность оформления закладной в электронном виде появилась с июля 2018 года в связи с внесением изменений в законодательство по ипотеке. Порядок оформления и выдачи электронной закладной регулируется Федеральным законом от 16.07.1998 №102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке).

Закладная (документарная или электронная) удостоверяет следующие права ее законного владельца:

- 1) право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств;
- 2) право залога на имущество, обремененное ипотекой.

Электронная закладная (как и документарная) составляется залогодателем (лицом, предоставившим имущество в залог) и должником (если залогодатель не является должником по обеспеченному ипотекой обязательству). Эти лица являются обязанными по закладной.

Электронная закладная составляется в виде электронного документа путем заполнения в электронном виде формы, размещённой на портале государственных услуг или на сайте органа регистрации прав (Росреестра) в Интернете. Цифровая закладная должна иметь усиленную квалифицированную электронную подпись (далее – УКЭП) залогодателя (должника). При этом, если бумажная закладная кредитором не подписывается, то на электронной обязательно должна присутствовать еще и цифровая подпись кредитора (залогодержателя).

Согласно Закону об ипотеке, электронная закладная, помимо сведений, которые вносятся в документарную закладную (подпункты 1-11, 13 пункта 1 статьи 14), должна содержать:

-номер счёта депо (специальный учетный регистр в бухгалтерских книгах депозитария, на котором отражается состояние определенных параметров ценных бумаг, доверенных депозитарию для учета) первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего право по электронной закладной;

-номер счёта депо номинального держателя (при наличии);

-наименование депозитария, в который электронная закладная передаётся на хранение;

-адрес электронной почты депозитария;

-иную информацию, необходимую для зачисления электронной закладной на указанные счета в депо.

Составленная электронная закладная направляется в орган регистрации прав вместе с заявлением о выдаче электронной закладной. Заявление должно быть подано в форме электронного документа, подписанного УКЭП залогодателя (должника) и залогодержателя при регистрации договорной ипотеки, а в случае регистрации ипотеки в силу закона заявление о выдаче электронной закладной представляется в орган регистрации прав в форме электронного документа, подписанного УКЭП залогодержателя или залогодателя.

Следует заметить, что электронная закладная может быть оформлена одновременно с электронной регистрацией ипотечной сделки или отдельно уже после государственной регистрации ипотеки.

При проведении правовой экспертизы государственный регистратор проверяет соответствие сведений, внесенных в электронную закладную, сведениям, содержащимся в договоре об ипотеке, договоре, обязательство по которому обеспечено ипотекой в силу закона, иных документах, а также что представленный документ (закладная) по форме и содержанию соответствует требованиям действующего законодательства, а именно Закону об ипотеке.

В случае несоответствия сведений в закладной орган регистрации прав приостанавливает государственную регистрацию ипотеки, а если электронная закладная составляется после государственной регистрации ипотеки, отказывает в выдаче электронной закладной и не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения об отказе в выдаче электронной закладной либо о приостановлении государственной регистрации ипотеки, уведомляет об этом залогодержателя и залогодателя (должника).

После осуществления государственной регистрации ипотеки орган регистрации прав вносит в регистрационную запись об ипотеке сведения об электронной закладной, в том числе о депозитарии, в который такая закладная направлена на хранение. В электронную закладную (как и в документальную) вносятся сведения о государственной регистрации права и ипотеки и дате регистрации, об органе, зарегистрировавшем права и ипотеку, затем закладная подписывается УКЭП государственного регистратора и передается на хранение в депозитарий, указанный в электронной закладной.

Электронная закладная подлежит обязательной передаче на хранение в депозитарий (банковское хранилище ценных бумаг).

В чем же преимущество электронной закладной перед документальной (бумажной)?

Возможность оформления электронной закладной позволяет ускорить регистрацию залога без дополнительных действий со стороны заемщика. Банк сам направит документ в Росреестр. В связи с этим сократятся финансовые затраты и время на оформление сделки, ведь сторонам ипотечной сделки больше не нужно обращаться лично в МФЦ, чтобы сначала сдать документы на госрегистрацию, а затем получить их. Электронная закладная хранится в электронном депозитарии, что облегчает учет в базе данных, и её невозможно потерять, поскольку она хранится в виде электронной записи.

**Междуреченский отдел  
Управления Росреестра по Кемеровской области.**