



## Нужно ли регистрировать закладную?

Управление Росреестра по Волгоградской области сообщает, что в соответствии с п. 2 ст. 142 ГК РФ, ст. 13 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» закладная представляет собой ценную бумагу, которая удостоверяет права ее владельца как залогодержателя, то есть банка, по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке.

С 1 июля 2018 года так же введено в оборот понятие «электронная закладная». Форма выдачи закладной – электронная или бумажная – определяется договором об ипотеке или договором, обязательство по которому обеспечено ипотекой в силу закона. При оформлении электронной закладной и у залогодателя, и у залогодержателя сохраняются те же права и обязанности, как при оформлении в бумажном виде. Введение в оборот электронных закладных не меняет их содержания. Электронная закладная – это прежде всего удобно.

Раньше закладная оформлялась только в бумажном виде, ее изготавливал банк, выдавший ипотечный кредит, далее передавал клиенту, и весь комплект документов подавался в Росреестр на регистрацию ипотеки и собственности. Возможность оформления электронной закладной позволяет ускорить регистрацию залога при жилищном кредитовании без дополнительных действий со стороны клиента. Банк сам направит документ в Росреестр. Сторонам ипотечной сделки больше не нужно обращаться лично в МФЦ, чтобы сначала сдать документы на государственную регистрацию, а затем получить их. Таким образом, введение электронных закладных способствуют сокращению времени на подготовку и заполнение документа.

Для того, чтобы оформить электронную закладную необходимо заполнить простую форму. Сделать это возможно на едином портале государственных и муниципальных услуг либо на официальном сайте органа регистрации прав (<https://rosreestr.ru/>). Электронная закладная подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью залогодателя и залогодержателя. Электронная закладная подлежит обязательной передаче на хранение депозитарию. Это юридическое лицо, которое имеет соответствующую лицензию. Информационное взаимодействие органа регистрации прав и депозитария, осуществляется с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия.

Сама закладная не подлежит государственной регистрации, она представляется в Росреестр для внесения сведений о ней и залогодержателе, а также иных обязательных данных в ЕГРН. Закладная составляется залогодателем, а также должником, если залогодателем выступает третье лицо. Она может быть представлена в Росреестр до или после

государственной регистрации ипотеки. Управление выдает закладную залогодержателю на основании его заявления, (прием и выдача осуществляются в МФЦ или в случае с электронной закладной - через портал).

При государственной регистрации ипотеки в ЕГРН вносятся сведения о залогодержателе, о том, что его права удостоверяются закладной, а также иные данные в соответствии с ч. 6 ст. 53 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Закон не предусматривает какого-либо особого порядка государственной регистрации залогодержателя, сведения о нем вносятся в ЕГРН на основании договора об ипотеке, представленного на государственную регистрацию, и заявления залогодержателя и залогодателя, нотариуса, удостоверившего договор ипотеки, или заявления залогодателя и управляющего залогом.

Любой законный владелец закладной, кроме обездвиженной документарной закладной и электронной закладной, вправе обратиться в Росреестр для его регистрации в ЕГРН в качестве залогодержателя. Регистрационную запись внесут в реестр в течение одного дня с момента обращения залогодержателя. Одновременно с заявлением о регистрации залогодержатель представляет закладную с отметкой на ней о передаче прав, совершенной ее законным владельцем или залогодержателем, на имя которого была сделана специальная залоговая передаточная надпись и который продал закладную по истечении определенного в ней срока.

Если переход прав на закладную произошел в результате реорганизации юридического лица, то в регистрирующий орган необходимо представить соответствующие документы: решение о реорганизации организации, передаточный акт (в случае, если он составляется) и лист записи.

При передаче прав на закладную в порядке наследования залогодержатель должен представить свидетельство о праве на наследство по закону, завещанию, наследственному договору.

В случае, когда за залогодержателем право собственности на закладную было признано в судебном порядке, необходимо представить соответствующее судебное решение.

С уважением,

Балановский Ян Олегович,

Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области

Mob: +7(937) 531-22-98

E-mail: [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)