

Оформление закладных с 1 июля 2018 года

Сегодня оформление закладных стало практически нормой при выдаче кредитов на приобретение жилья. С 1 июля 2018, в соответствии с Федеральным законом от 25.11.2017 №328-ФЗ, появится возможность оформить закладную в форме электронного документа – электронная закладная. Возможность оформления закладной на бумажном носителе – документарная закладная – при этом сохранится. Электронная закладная – это новая бездокументарная ценная бумага. Как и документарная закладная, она удостоверяет права ее законного владельца (в случае ипотеки – банка) на получение исполнения по денежным обязательствам без предоставления других доказательств таких обязательств и на залог имущества, обремененного ипотекой. Согласно внесенным поправкам, форма выдачи закладных – электронная или документарная - определяется в договоре об ипотеке. При этом следует знать, что выдача документарной закладной взамен электронной закладной не допускается.

Электронная закладная составляется посредством заполнения в электронном виде формы, размещенной на едином портале государственных и муниципальных услуг, или на официальном сайте Росреестра, или с использованием иных информационных технологий взаимодействия с органами регистрации. Документ подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью залогодателя и залогодержателя, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству и направляется в орган регистрации прав вместе с заявлением о выдаче электронной закладной.

Совместное заявление залогодателя и залогодержателя о выдаче электронной закладной, а в случае, если залогодателем является третье лицо, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству представляется в орган регистрации прав в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью указанных лиц. При государственной регистрации ипотеки в силу закона заявление о выдаче электронной закладной представляется в орган регистрации прав в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью залогодержателя или залогодателя. В настоящее время у большинства заемщиков такой подписи нет. Но за них за такой услугой могут обратиться нотариусы. При подаче заявления о выдаче электронной закладной и направлении электронной закладной нотариусом, в том числе в случае отсутствия у залогодателя (должника) либо залогодержателя усиленной квалифицированной электронной подписи, такие заявление и электронная закладная подписываются только усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса.

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, государственный регистратор прав подписывает электронную закладную усиленной квалифицированной электронной подписью и передает ее на хранение в указанный в электронной закладной депозитарий. Электронная закладная подлежит обязательной передаче на хранение в депозитарий, при этом заключение договора хранения с залогодателем не требуется. Также следует знать, что за внесение в регистрационную запись об ипотеке сведений о закладной государственная пошлина не взимается.

Электронная закладная считается выданной первоначальному владельцу электронной закладной с момента внесения депозитарием, осуществляющим учет и переход прав на электронную закладную, записи по счету депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, открытому в депозитарии и указанному в электронной закладной

По запросу залогодателя (или должника) орган регистрации прав предоставляет в форме электронного документа либо на бумажном носителе информацию о депозитарии, который осуществляет хранение электронной закладной, в порядке, предусмотренном статьей 62 Федерального закона от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Закладная, в том числе электронная закладная, является желательным для залогодержателя (банка) элементом ипотечной сделки. При этом, с позиции государственной регистрации, она не является документом обязательным, поскольку и без всякой закладной в случае регистрации ограничения (обременения) недвижимого имущества и прав на него ипотекой в Государственном реестре недвижимости содержатся сведения о залоге, залогодержателе и залогодателе.

В заключение следует отметить, что множество других документов, формируемых при выдаче ипотечных кредитов, например, кредитный договор, договор купли-продажи, расписки, в настоящее время остаются только бумажными. Но введение в оборот с 1 июля 2018 года электронных закладных создает условия для перехода в будущем на полностью электронный документооборот при покупке жилья в ипотеку. В целом - начинается плавный переход на выдачу ипотечных кредитов онлайн.

*Государственный регистратор прав
Управления
Росреестра по Владимирской области
Крикуненко Ирина Юрьевна*

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