

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Иркутской области**

Росреестр информирует: что такое электронная закладная?

С 1 июля 2018 г. вступили в силу положения, установленные Федеральным законом «О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" от 25.11.2017 N 328-ФЗ, которые внесли существенные изменения в закон об ипотеке.

С указанного периода закладная в ипотечных сделках может оформляться как в документарной, так и в электронной форме. Также, электронная закладная может быть выдана взамен документарной закладной. Однако выдача документарной закладной взамен электронной законом не предусмотрена.

Существующие правила о документарной закладной применяются и к электронной закладной, которая, в свою очередь представляет собой бездокументарную ценную бумагу, права по которой закрепляются в форме электронного документа, подписанную усиленной квалифицированной электронной подписью. Подчеркнем, что такая закладная в соответствии с законом об ипотеке подлежит обязательной передаче на хранение в депозитарий, т.е. в электронное «хранилище» данных, подтверждающее право владельцев на ценные бумаги. Депозитарий - это профессиональный участник рынка ценных бумаг, осуществляющий услуги по хранению сертификатов ценных бумаг и/или осуществляющий услуги по учету перехода прав собственности на ценные бумаги.

Также законом определено содержание электронной закладной, которое во многом повторяет содержание документарной. Однако, помимо обязательных сведений, электронная закладная должна содержать наименование депозитария, адрес его электронной почты, посредством которого орган регистрации прав будет осуществлять связь с указанным депозитарием, а также иную информацию, необходимую для зачисления электронной закладной на счета депо.

Составляется такая закладная посредством заполнения формы электронной закладной на едином портале государственных и муниципальных услуг или на официальном сайте Росреестра. Подписывается электронная закладная усиленной квалифицированной электронной подписью залогодателя и залогодержателя и направляется в орган регистрации прав вместе с заявлением о выдаче электронной закладной.

С таким заявлением может обратиться также нотариус, в том числе в случае отсутствия у залогодателя и у должника усиленной квалифицированной электронной подписи, такие заявление и электронная закладная подписываются только усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса.

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, подписывает электронную закладную усиленной квалифицированной электронной подписью и передает электронную закладную на хранение в указанный в электронной закладной депозитарий.

Принятые изменения по ипотечным сделкам имеют своей целью ускорение процедуры государственной регистрации залога недвижимости без дополнительных действий со стороны заемщика, а именно: минимизация временных и материальных издержек, свойственных старой форме документа при подготовке, получении, хранении, ликвидация рисков утраты закладной. Это еще один ключевой шаг на пути к переходу на оформление ипотеки в онлайн-режиме.

Людмила Петрова,

ведущий специалист-эксперт отдела регистрации недвижимости № 2

Управления Росреестра по Иркутской области