**Электронная закладная**

Электронная закладная – это бездокументарная ценная бумага, права по которой закрепляются в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП), которая хранится в депозитарии.

Электронная закладная, как и документарная (бумажная) закладная, содержит сведения о залогодателе и о заемщике по ипотечному кредиту, название кредитного договора с указанием даты и места его заключения, сумму ипотечного кредита и срок ее уплаты, название и описание приобретенного в ипотеку имущества. Вместе с тем помимо указанных и иных обязательных для закладной сведений, электронная закладная должна содержать номер счета депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, номер счета депо номинального держателя (при наличии), 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.

После внесения органом регистрации прав сведений об электронной закладной в регистрационную запись об ипотеке, электронная закладная подписывается УКЭП государственного регистратора и передается на хранение в указанный в электронной закладной депозитарий.

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. Информационное взаимодействие органа регистрации прав и депозитария осуществляется с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия.

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.

Если ипотека погашена в Росреестре, то необходимости в передаче соответствующих сведений для аннулирования закладной нет (уведомление отправляет сам регистрирующий орган).

До введения в гражданский оборот электронных закладных право залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке удостоверялось документарной закладной, которая оформлялась в форме документа на бумажном носителе. Наличие документарной (бумажной) закладной являлось, пожалуй, основным препятствием для перехода всех ипотечных сделок в электронный формат, поскольку наличие документарной ценной бумаги, перевод в электронную форму которой законом предусмотрен не был, требовало от заявителя необходимости личного обращения в МФЦ, даже если заявления на регистрацию прав и все документы были представлены в Росреестр в электронной форме.

Преимущество электронной закладной заключается в возможности оформления электронной закладной и ускорении регистрации залога без дополнительных действий со стороны клиента. Банк сам в электронной форме направляет документы в Росреестр. Таким образом, сторонам ипотечной сделки больше не нужно обращаться в МФЦ лично для того, чтобы сначала сдать документы на государственную регистрацию прав, а затем получить их.

Кроме того, при наличии электронной закладной ускоряется и упрощается и процесс погашения в Росреестре регистрационной записи об ипотеке при погашении ипотечного кредита. Для погашения в Едином государственном реестре недвижимости регистрационной записи об ипотеке, при условии выдачи электронной закладной, запрашивать бумажную закладную в банке и ожидать ее получения лицам, погасившим ипотечный кредит, теперь не нужно. Поскольку электронная закладная хранится в электронном депозитарии, банк, как законный владелец закладной, самостоятельно обращается в Росреестр с заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке, а государственный регистратор самостоятельно направляет в депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, уведомление о погашении регистрационной записи об ипотеке.

Также преимуществом электронной закладной является тот факт, что в отличие от документарной электронную закладную невозможно потерять, поскольку она хранится в электронной форме в депозитарии. Вероятность ошибки при заполнении электронной закладной также сведена к минимуму, поскольку при заполнении её стандартной формы система просто не пропустит неверные данные.

В результате данных изменений в законодательстве процедура регистрации залога будет происходить гораздо быстрее, а заемщику не потребуется совершать ряд дополнительных действий.

Начальник Асиновского межмуниципального отдела

Управления Росреестра по Томской области

Людмила Елькина