**Росреестр разъясняет: что такое электронная закладная?**

Закладная является ценной бумагой, которая удостоверяет права ее владельца как залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке (п. 2 ст. 142 Гражданского кодекса РФ, ст. 13 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ)

В условиях цифровизации и электронного взаимодействия переход кредитных организаций, предоставляющих услугу по ипотечному кредитованию при приобретении объектов недвижимости, к использованию электронных закладных приобретает особую актуальность.

Понятие электронной закладной впервые введено Федеральным законом «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 25.11.2017 № 328-ФЗ, который вступил в силу с 1 июля 2018 года. Именно тогда, наряду с классической документарной закладной, появилось понятие электронной закладной –бездокументарной ценной бумаги, права по которой закрепляются в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП).

Электронная закладная дает банку и заемщику те же права и обязанности, что и документарная. Главное отличие заключается в ее форме. Электронную закладную не нужно распечатывать. Она заполняется и хранится в виде электронного файла. Подписать такой документ можно усиленной квалифицированной электронной подписью (ст. 13.3 – Закон № 102-ФЗ). Форма электронной закладной утверждена приказом Росреестра от 17.06.2020 № П/0203, им же определены требования к заполнению формы.

Заполнить форму возможно на Едином портале госуслуг, сайте Росреестра или с использованием иных технологий взаимодействия с органом регистрации прав. На электронной закладной проставляется усиленная квалифицированная электронная подпись залогодателя и залогодержателя, а если залогодатель – третье лицо, то и должника. Если формирование заявления о выдаче электронной закладной и ее направление в орган регистрации прав осуществляется нотариусом, электронная закладная подписываются только усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса.

«Возможность оформления электронной закладной позволяет ускорить регистрацию залога без дополнительных действий со стороны клиента. Сторонам сделки не нужно лично обращаться в МФЦ для того, чтобы сначала сдать и получить документы. Хранится электронная закладная в депозитарии, что полностью исключает риск утраты ценной бумаги и мошеннических действий с ней», – отметила заместитель руководителя Управления Росреестра по Омской области Анжелика Иванова.

При наличии электронной закладной ускоряется и упрощается процесс погашения в Росреестре регистрационной записи об ипотеке после полного исполнения обязательства. Для погашения в ЕГРН регистрационной записи об ипотеке, при условии выдачи электронной закладной, запрашивать бумажную закладную в банке и ожидать ее получения не нужно, поскольку электронная закладная хранится в электронном депозитарии. Банк в кратчайший срок самостоятельно обращается в Росреестр с заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке, а государственный регистратор направляет в депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, уведомление о погашении регистрационной записи об ипотеке.

Очевидным 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 сведена к минимуму, поскольку при заполнении ее формы система не пропустит неверные данные.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области