

Электронные закладные.

Процесс ипотечного кредитования становится полностью электронным

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.

Электронная закладная – это бездокументарная ценная бумага, права по которой закрепляются в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП), которая хранится в депозитарии, что полностью исключает риск утраты ценной бумаги и мошеннических действий с ней.

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.

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.

Первые ипотечные сделки с электронными закладными были зарегистрированы Росреестром в 2019 году.

Необходимо отметить, что перевод рынка ипотечного кредитования в электронный формат и переход на обслуживание заемщика в режиме онлайн предусмотрено федеральным проектом «Ипотека», входящим в состав национального проекта «Жилье и городская среда».

В чем же преимущество электронной закладной?

Возможность оформления электронной закладной позволяет ускорить регистрацию 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 (ЕГРН) 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.

Помимо этого, очевидным преимуществом электронной закладной является тот факт, что в отличие от документальной электронной закладной 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.

Омским Росреестром сведения о первых электронных закладных внесены в ЕГРН в октябре 2019 года. Первые ипотечные сделки с применением электронных закладных в нашем регионе оформлены Сбербанком России. На сегодняшний день Управлением Росреестра по Омской области передаются на хранение в депозитарии и вносятся сведения в регистрационную запись об ипотеке в отношении электронных закладных, оформленных уже несколькими банками.

Отметим, что электронный способ передачи документов на государственную регистрацию прав особо актуален сейчас, в период пандемии коронавируса. Помимо сокращенных сроков государственной регистрации, в том числе ипотечных сделок, преимуществом электронного способа передачи ипотечных сделок на государственную регистрацию прав

является отсутствие необходимости личного посещения заявителями офисов МФЦ. Таким образом, введение в оборот электронных закладных стало большим прорывом в развитии электронной ипотеки и способствовало переходу ипотечных сделок в онлайн-режим.

Как ранее на встрече с Президентом РФ Владимиром Путиным отметил руководитель Росреестра Олег Скуфинский, пандемия коронавируса оказала существенное влияние на рост оказываемых ведомством электронных услуг. Если в начале 2020 года доля таких услуг составляла приблизительно 20 процентов, то к настоящему моменту она выросла в полтора раза. Сервисы Росреестра отработали стабильно и обеспечили гарантии прав граждан.

**Юлия Швецова,
заместитель начальника отдела
государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра по
Омской области,
государственный регистратор.**