

Удостоверение обязательств закладной

Ипотечное кредитование получает все большее распространение. Соответственно возрастает и количество операций с закладными. Закладная относится к особому виду ценных бумаг, она одновременно удостоверяет право ее владельца на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств, а также право залога на имущество, обремененное ипотекой.

Статьей 142 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) закладная отнесена в состав ценных бумаг. Причем ГК РФ делит все ценные бумаги на две большие категории, а именно:

- на документарные ценные бумаги, которыми являются документы, соответствующие установленным законом требованиям и удостоверяющие обязательственные и иные права, осуществление или передача которых возможны только при предъявлении таких документов;
- на бездокументарные ценные бумаги, которыми признаются также обязательственные и иные права, которые закреплены в решении о выпуске или ином акте лица, выпустившего ценные бумаги в соответствии с требованиями закона, и осуществление и передача которых возможны только с соблюдением правил учета этих прав в соответствии со статьей 149 ГК РФ.

Общие положения о закладной определены в Федеральном законе от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее – Закон № 102-ФЗ).

Пунктом 1 статьи 13 Закона № 102-ФЗ установлено, что права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной.

Согласно пункту 2 статьи 13 Закона № 102-ФЗ, закладная представляет собой именную ценную бумагу, которая удостоверяет следующие права ее владельца: право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств; право залога на имущество, обремененное ипотекой. Закладная выдается в том случае, если договор об ипотеке содержит положение, что права залогодержателя удостоверяются закладной. Закладная составляется не в обязательном порядке, а по желанию сторон.

Закладные считаются документарными ценными бумагами и составляются только на бумаге, при этом листы закладной составляют единое целое. Они должны быть пронумерованы, прикреплены один к другому, заверены подписью должностного лица и скреплены печатью органа регистрации прав.

С 01.07.2018 появились бездокументарные закладные, то есть при оформлении ипотеки применяются электронные закладные, в соответствии с Федеральным законом от 25.11.2017 № 328-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон № 328-ФЗ).

Однако в определенных случаях составление и выдача закладной запрещены. Согласно пункту 4 статьи 13 Закона № 102-ФЗ составление и выдача закладной не допускаются, если:

- 1) предметом ипотеки являются:
 - предприятие как имущественный комплекс;
 - право аренды предприятия;
- 2) ипотекой обеспечивается денежное обязательство, сумма долга по которому на момент заключения договора не определена и которое не содержит условий, позволяющих определить эту сумму в надлежащий момент.

Во всех этих случаях условие о закладной в договоре об ипотеке считается недействительным. Закладная составляется залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству (пункт 5 статьи 13 Закона № 102-ФЗ). Закладная выдается первоначальному залогодержателю органом регистрации прав после государственной регистрации ипотеки. Причем, она может быть составлена и выдана залогодержателю в любой момент до прекращения обеспеченного ипотекой обязательства. Если закладная составляется после государственной регистрации ипотеки, в орган регистрации прав представляется совместное заявление залогодержателя и залогодателя, а также закладная, которая выдается залогодержателю в течение одного дня с момента обращения заявителя в орган регистрации прав.

В соответствии со статьей 14 Закона № 102-ФЗ на момент выдачи закладной первоначальному залогодержателю она должна содержать:

- 1) слово "закладная", включенное в название документа;
- 2) имя залогодателя и сведения о документе, удостоверяющем личность, либо его наименование и указание места нахождения, если залогодатель – юридическое лицо;
- 3) имя первоначального залогодержателя и сведения о документе, удостоверяющем личность, либо его наименование и указание места нахождения, если залогодержатель – юридическое лицо;
- 4) название кредитного договора или иного денежного обязательства, исполнение которого обеспечивается ипотекой, с указанием даты и места заключения такого договора или основания возникновения обеспеченного ипотекой обязательства;
- 5) имя должника по обеспеченному ипотекой обязательству, если должник не является залогодателем, и сведения о документе, удостоверяющем личность должника, либо его наименование и указание места нахождения, если должник – юридическое лицо;
- 6) указание суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, и размера процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, либо условий, позволяющих в надлежащий момент определить эту сумму и проценты;
- 7) указание срока уплаты суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, а если эта сумма подлежит уплате по частям – сроков (периодичности) соответствующих платежей и размера каждого из них либо условий,

позволяющих определить эти сроки и размеры платежей (план погашения долга);

8) название и достаточное для идентификации описание имущества, на которое установлена ипотека, и указание места нахождения такого имущества;

9) подтвержденную заключением оценщика денежную оценку имущества, на которое установлена ипотека;

10) наименование права, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и органа, зарегистрировавшего это право, с указанием номера, даты и места государственной регистрации, а если предметом ипотеки является принадлежащее залогодателю право аренды – точное название имущества, являющегося предметом аренды, в соответствии с подпунктом 8 пункта 1 статьи 14 Закона № 102-ФЗ и срок действия этого права;

11) указание на то, что имущество, являющееся предметом ипотеки, обременено правом пожизненного пользования, аренды, сервитутом, иным правом либо не обременено никаким из подлежащих государственной регистрации прав третьих лиц на момент государственной регистрации ипотеки;

12) подпись залогодателя и, если он не является должником, также подпись должника по обеспеченному ипотекой обязательству;

13) сведения о государственной регистрации ипотеки, предусмотренные пунктом 2 статьи 22 Закона № 102-ФЗ;

14) указание даты выдачи закладной залогодержателю и даты выдачи закладной ее владельцу, если осуществлялись аннулирование закладной и составление новой закладной с указанием даты аннулирования предыдущей. В случае выдачи закладной при ипотеке в силу закона включение в закладную данных, указанных в подпункте 10 пункта 1 статьи 14 Закона № 102-ФЗ, обеспечивается органом регистрации прав. Порядок включения этих данных в закладную определяется статьей 22 Закона № 102-ФЗ.

Документ, названный "закладная", в котором отсутствуют какие-либо данные, указанные в пунктах 1-14, не является закладной и не подлежит выдаче первоначальному залогодержателю.

При несоответствии закладной договору об ипотеке или договору, обязательство из которого обеспечено ипотекой, верным считается содержание закладной, за исключением случая, если ее приобретатель в момент совершения сделки знал или должен был знать о таком несоответствии (пункт 4 статьи 14 Закона № 102-ФЗ).

Законный владелец закладной вправе требовать устранения указанного несоответствия путем аннулирования закладной, находящейся в его владении, и одновременной с этим выдачи новой закладной, если требование было заявлено немедленно после того, как законному владельцу закладной стало известно о таком несоответствии.

Закон не запрещает залогодержателю передавать свои права по договору об ипотеке или по обеспеченному ипотекой обязательству (основному

обязательству) другим лицам на основании уступки права требования, на что указывает статья 47 Закона № 102-ФЗ.

Однако согласно пункту 5 статьи 47 Закона № 102-ФЗ уступка прав по договору об ипотеке или обеспеченному ипотекой обязательству, права по которым удостоверены закладной, не допускается. При совершении такой сделки она признается ничтожной. С этим соглашается и арбитражная практика, что следует из Определения Верховного Суда Российской Федерации от 02.06.2015 № 18-КГ15-72.

В таких договорах смена залогодержателя возможна только при передаче прав на закладную. Порядок передачи прав на закладную установлен статьей 48 Закона № 102-ФЗ, пунктом 1 которой предусмотрено, что при передаче прав на закладную совершается сделка в простой письменной форме. Передача прав на закладную другому лицу означает передачу тем самым этому лицу всех удостоверяемых ею прав в совокупности.

Владельцу закладной принадлежат все удостоверенные права, в том числе права залогодержателя и права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству, независимо от прав первоначального залогодержателя и предшествующих владельцев закладной. При передаче прав на закладную лицо, передающее право, делает на закладной отметку о новом владельце, если иное не установлено Законом № 102-ФЗ. В отметке должно быть точно и полно указано имя (наименование) лица, которому переданы права на закладную. Отметка должна быть подписана указанным в закладной залогодержателем или, если эта надпись не является первой, владельцем закладной, указанным в предыдущей отметке.

Регистрационная запись об ипотеке погашается в течение трех рабочих дней с момента поступления в орган регистрации прав в случае, если выдана закладная:

1) совместного заявления залогодателя и законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

2) заявления законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной или выписки по счету депо при условии, что документарная закладная обездвижена или выдавалась электронная закладная;

3) заявления залогодателя с одновременным представлением документарной закладной, содержащей отметку владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме.

Вероника Пацукова,
главный специалист-эксперт
отдела государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор.