

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

**СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

23.05.2023 № 13-4341-АБ/23

на № ОП/013766/23 от 24.04.2022

Сопредседателю комиссии Общественного
совета при Росреестре по развитию
взаимодействия с профессиональными
сообществами, застройщиками,
кредитными и саморегулируемыми
организациями

А.С. Вовку

Уважаемый Антон Сергеевич!

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев Ваши предложения по переводу документарных закладных в электронный формат, сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим в том числе выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Полномочия по нормативному правовому регулированию положений Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ) выходят за рамки компетенции Росреестра.

Также, учитывая полномочия Минфина России, Банка России, Минэкономразвития России, указанные предложения требуют проработки с указанными министерствами и банком.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

1. *Изменение процесса выдачи электронной закладной взамен документарной.*

Росреестр концептуально поддерживает предложение о внесении изменений в положения Закона № 102-ФЗ в части подписания владельцем закладной или иным лицом, осуществляющим права по закладной, электронной закладной, выпущенной вместо документарной закладной.

Вместе с тем, исходя из положений статьи 142 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 13 Закона № 102-ФЗ:

закладная – это ценная бумага, то есть документ, соответствующий установленным законом требованиям и удостоверяющий обязательственные и иные права, осуществление или передача которых возможны только при предъявлении таких документов;

закладная является именной документарной ценной бумагой или бездокументарной ценной бумагой, права по которой закрепляются в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, который хранится в депозитарии, в соответствии со статьей 13.2 Закона № 102-ФЗ.

Учитывая изложенное, а также положения пункта 8 статьи 13.3 Закона № 102-ФЗ, предусматривающие аннулирование документарной закладной при выдаче взамен ее электронной закладной, предложение о непредоставлении в орган регистрации прав документарной закладной не поддерживается.

2. Аннулирование документарной закладной без выдачи новой закладной.

В соответствии с положениями Закона № 102-ФЗ закладная аннулируется при погашении записи об ипотеке (пункт 3 статьи 25 Закона № 102-ФЗ); при выдаче новой закладной в случае изменения формы или содержания (подпункт 1, 5 статьи 13.1, пункт 8 статьи 13.3, пункт 4 статьи 14 Закона № 102-ФЗ).

Вместе с тем, в Законе № 102-ФЗ отсутствуют положения, предусматривающие аннулирование закладной, например, на основании соглашения о ее отзыве, отмене или прекращении ее действия по решению кредитора.

Также сообщаем, что в обращении отсутствуют какие-либо обоснования по установлению возможности аннулирования документарной закладной без выдачи новой закладной, которые могли бы быть положены в основу законодательного решения.

Учитывая особый статус закладной, указанное предложение требует дополнительной проработки.

3. Погашение регистрационной записи об ипотеке без предоставления оригинала документарной закладной в орган регистрации прав.

В соответствии с пунктом 1 статьи 13 Закона № 102-ФЗ права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной, поскольку иное не установлено Законом № 102-ФЗ; закладной могут быть удостоверены права залогодержателя по ипотеке в силу закона и по обеспеченному данной ипотекой обязательству, если иное не установлено Законом № 102-ФЗ.

Действующее законодательство, в том числе Закон № 102-ФЗ, не содержит положений о том, что закладная выдается только залогодержателю – кредитной организации. Если иное не установлено законом, права любого залогодержателя (физического, юридического лица) также могут быть удостоверены закладной.

Принимая во внимание положения пунктов 3, 7 статьи 17, пунктов 2, 3 статьи 25 Закона № 102-ФЗ, на наш взгляд, непредставление подлинника документарной закладной в орган регистрации прав для погашения регистрационной записи об ипотеке и последующего аннулирования такой закладной может повлечь определенные риски, связанные, например, с передачей третьим лицам прав по документарным закладным

недобросовестными владельцами таких закладных (в частности, не являющимися кредитными организациями).

В случае если документарная закладная не будет аннулирована в порядке, предусмотренном Законом № 102-ФЗ, и обращение данной закладной как именной ценной бумаги не прекращено, закладная удостоверяет право ее держателя на получение исполнения денежного обязательства, которое было обеспечено ипотекой.

Таким образом, для целей погашения ипотеки в случае, если выдана документарная закладная, представление такой закладной является необходимым.

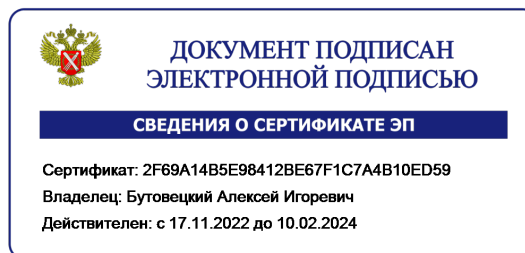
В связи с изложенным разрешение обозначенной проблемы, на наш взгляд, возможно путем:

внесения соответствующих изменений в Закон № 102-ФЗ в части исключения возможности составления документарной закладной с одновременным установлением в переходный период обязанности по обездвижению уже выданных документарных закладных;

обездвижения уже выданных документарных закладных в порядке, установленном действующей редакцией Закона № 102-ФЗ.

Учитывая изложенное, предложение, указанное в пункте 3 обращения, не поддерживается.

С уважением,



А.И. Бутовецкий