**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](consultantplus://offline/ref=2609079B8CC10A4F402493DB5183339CCE7E7D3A655F70AC2185B04C28AFFD019013AF256217A425B56053D7F1505B3BFC6D8978ECR9EFI) Гражданского кодекса РФ, [ст. 13](consultantplus://offline/ref=2609079B8CC10A4F402493DB5183339CCE7976376B5970AC2185B04C28AFFD019013AF24641BA425B56053D7F1505B3BFC6D8978ECR9EFI) 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 их 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](consultantplus://offline/ref=AC07B95599C23D745FFA83FC930F114DD6600199DEE7BDBB7780893948E74A1DD697AAE9E288ACF9246DEEA383BD59528A4FC6F7AD6B825DxFCEE) электронной закладной утверждена приказом Росреестра от 17.06.2020 № П/0203, им же определены [требования](consultantplus://offline/ref=AC07B95599C23D745FFA83FC930F114DD6600199DEE7BDBB7780893948E74A1DD697AAE9E288A8FF246DEEA383BD59528A4FC6F7AD6B825DxFCEE) к заполнению формы.

Заполнить [форму](consultantplus://offline/ref=AC07B95599C23D745FFA83FC930F114DD6600199DEE7BDBB7780893948E74A1DD697AAE9E288ACF9246DEEA383BD59528A4FC6F7AD6B825DxFCEE) необходимо 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 тогда 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. Банк самостоятельно 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. 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.**

Кроме того, при наличии электронной закладной ускоряется и упрощается процесс погашения в Росреестре регистрационной записи об ипотеке. Для погашения в ЕГРН регистрационной записи об ипотеке, при условии выдачи электронной закладной, запрашивать бумажную закладную в банке и ожидать ее получения теперь не нужно. Поскольку электронная закладная хранится в электронном депозитарии, банк 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 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 ее стандартной формы система никогда не пропустит неверные данные.

Пресс-служба Управления Росреестра по Омской области