

Статья 13. Основные положения о закладной

1. Права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной, поскольку иное не установлено настоящим Федеральным законом.

Закладной могут быть удостоверены права залогодержателя по ипотеке в силу закона и по обеспеченному данной ипотекой обязательству, если иное не установлено настоящим Федеральным законом. (Абзац дополнен - Федеральный закон от 11.02.2002 г. N 18-ФЗ)

К закладной, удостоверяющей права залогодержателя по ипотеке в силу закона и по обеспеченному данной ипотекой обязательству, применяются положения, предусмотренные для закладной при ипотеке в силу договора, если иное не установлено настоящим Федеральным законом. (Абзац дополнен - Федеральный закон от 22.12.2008 г. N 264-ФЗ)

2. Закладная является именной ценной бумагой, удостоверяющей следующие права ее законного владельца:

право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств;

право залога на имущество, обремененное ипотекой.

(Пункт в редакции Федерального закона от 11.02.2002 г. N 18-ФЗ)

3. Обязанными по закладной лицами являются должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель.

4. Составление и выдача закладной не допускаются, если:

1) предметом ипотеки являются:

предприятие как имущественный комплекс;

(Абзац третий подпункта 1 утратил силу - Федеральный закон от 05.02.2004 г. N 1-ФЗ)

(Абзац четвертый подпункта 1 утратил силу - Федеральный закон от 04.12.2006 г. N 201-ФЗ)

право аренды имущества, перечисленного в настоящем подпункте;

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.

В случаях, предусмотренных настоящим пунктом, условия о закладной в договоре об ипотеке недействительны.

5. Закладная составляется залогодателем, а если он является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству.

Закладная выдается первоначальному залогодержателю органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, после государственной регистрации ипотеки. Закладная может быть

составлена и выдана залогодержателю в любой момент до прекращения обеспеченного ипотекой обязательства. Если закладная составляется после государственной регистрации ипотеки, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, представляется совместное заявление залогодержателя и залогодателя, а также закладная, которая выдается залогодержателю в течение одного дня с момента обращения заявителя в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав.

Передача прав по закладной и залог закладной осуществляются в порядке, установленном статьями 48 и 49 настоящего Федерального закона.

6. Должник по обеспеченному ипотекой обязательству, залогодатель и законный владелец закладной по соглашению могут изменить ранее установленные условия закладной.

7. При заключении соглашения, указанного в пункте 6 настоящей статьи и пункте 3 статьи 36 настоящего Федерального закона, и переводе долга по обеспеченному ипотекой обязательству в таком соглашении предусматривается либо внесение изменений в содержание закладной путем прикрепления к ней оригинала такого соглашения и указания должностным лицом органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, в тексте самой закладной на соглашение как на документ, являющийся неотъемлемой частью закладной, в соответствии с правилами части второй статьи 15 настоящего Федерального закона, либо аннулирование закладной и одновременно с этим выдача новой закладной, составленной с учетом соответствующих изменений.

Государственная регистрация соглашения об изменении содержания закладной с указанием в тексте самой закладной на соглашение как на документ, являющийся неотъемлемой частью закладной, должна быть осуществлена как регистрация сделки в течение одного дня с момента обращения заявителя в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, с предъявлением оригинала закладной и соглашения об изменении содержания закладной.

Запись в закладной о зарегистрированном соглашении об изменении содержания закладной с указанием даты и номера его государственной регистрации должна быть осуществлена государственным регистратором, удостоверена его подписью и скреплена печатью органа, осуществляющего государственную регистрацию прав. Указанные действия осуществляются безвозмездно.

В случае аннулирования закладной и одновременно с этим выдачи новой закладной вместе с заявлением о внесении изменений в записи Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним залогодатель и залогодержатель передают в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, подлежащую аннулированию закладную и новую закладную, которая вручается залогодержателю вместо аннулированной закладной.

Аннулированная закладная хранится в архиве органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, до момента погашения регистрационной записи об ипотеке.

В случае, если осуществлялся депозитарный учет (хранение закладных, учет и переход прав на закладные) аннулированной закладной, новая закладная должна содержать отметку о ее депозитарном учете с указанием наименования и места нахождения депозитария, в котором учитывались права на аннулированную закладную.

(Пункт в редакции Федерального закона от 22.12.2008 г. N 264-ФЗ)

8. Закладная может быть передана в депозитарий для ее депозитарного учета. Депозитарный учет закладных осуществляется в депозитариях - профессиональных участниках рынка ценных бумаг, имеющих выданную в порядке, установленном Федеральным законом от 22 апреля 1996 года N 39-ФЗ "О рынке ценных бумаг", соответствующую лицензию. (Пункт дополнен - Федеральный закон от 22.12.2008 г. N 264-ФЗ)

В случае, если осуществляется депозитарный учет закладной, на ней должна быть сделана отметка о депозитарном учете, содержащая наименование и место нахождения депозитария, в котором будет осуществляться такой учет. Отметка о депозитарном учете в соответствующих случаях может быть сделана составителем закладной при ее составлении или владельцем закладной после ее выдачи органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. После того как сделана отметка о депозитарном учете закладной, в любой момент на основании договора с депозитарием владелец закладной может передать депозитарию закладную для ее депозитарного учета. При замене депозитария владелец закладной делает на ней отметку о новом депозитарии с указанием его наименования и места нахождения. (Пункт дополнен - Федеральный закон от 22.12.2008 г. N 264-ФЗ)

9. В отметке о депозитарном учете закладной должно быть указано, что такой учет является временным или обязательным. В случае осуществления временного депозитарного учета закладной ее владелец в любой момент вправе потребовать от депозитария прекращения хранения и учета закладной. В случае, если осуществляется обязательный депозитарный учет закладной, она может быть выдана депозитарием владельцу закладной только для передачи ее в другой депозитарий, предоставления судам, правоохрательным органам, судебным приставам-исполнителям, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимого имущества и (или) их правообладателями, а также для передачи ее в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав. (Пункт дополнен - Федеральный закон от 22.12.2008 г. N 264-ФЗ)

10. В случае, если осуществляется депозитарный учет закладной, права ее владельца подтверждаются записью по счету депо в системе депозитарного учета (далее - запись по счету депо). (Пункт дополнен - Федеральный закон от 22.12.2008 г. N 264-ФЗ)

11. В случае, если осуществляется депозитарный учет закладной, депозитарий на основании соответствующих поручений владельца закладной обязан внести в систему депозитарного учета запись по

счета депо о передаче закладной в доверительное управление, в залог или о совершении с закладной иной сделки, а также по заявлению владельца закладной специальную запись, дающую залогодержателю закладной право продать закладную по истечении определенного срока в целях удержания из вырученных денег суммы обеспеченного ее залогом обязательства. В случае прекращения депозитарного учета закладной депозитарий делает на ней отметки об обременениях и о сделках, которые согласно внесенным в систему депозитарного учета записям по счетам депо действуют в отношении данной закладной на момент прекращения ее депозитарного учета в данном депозитарии. (Пункт дополнен - Федеральный закон от 22.12.2008 г. N 264-ФЗ)

12. В случае, если осуществляется депозитарный учет закладной, передача прав на закладную, а также совершение иных сделок с закладной может осуществляться только путем внесения соответствующих записей по счету депо. (Пункт дополнен - Федеральный закон от 22.12.2008 г. N 264-ФЗ)

13. Депозитарий вправе привлекать к исполнению своих обязанностей по хранению и (или) учету закладных другой депозитарий, если это предусмотрено депозитарным договором. В этом случае дополнительные отметки на закладной не делаются. Депозитарий отвечает за действия определенного им другого депозитария как за свои собственные. (Пункт дополнен - Федеральный закон от 22.12.2008 г. N 264-ФЗ)