

Статья 13.1. Изменение условий документарной закладной, обездвижение документарной закладной

1. Соглашение об изменении условий документарной закладной, указанное в пункте 8 статьи 13, пункте 3 статьи 36 настоящего Федерального закона, соглашение о переводе долга по обеспеченному ипотекой обязательству (далее - соглашение об изменении содержания документарной закладной) должны предусматривать внесение изменений в содержание документарной закладной путем прикрепления к ней оригинала соглашения об изменении содержания документарной закладной и указания должностным лицом органа регистрации прав в тексте документарной закладной на соглашение как на документ, являющийся неотъемлемой частью документарной закладной в соответствии с правилами части второй статьи 15 настоящего Федерального закона, или аннулирование документарной закладной и одновременно с этим выдачу новой документарной закладной, составленной с учетом соответствующих изменений. Соглашение об изменении содержания документарной закладной является основанием для внесения изменений в регистрационную запись об ипотеке и является неотъемлемой частью документарной закладной. В случае аннулирования документарной закладной и одновременно с этим выдачи новой документарной закладной вместе с заявлением о внесении изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости залогодатель и залогодержатель передают в орган регистрации прав подлежащую аннулированию документарную закладную и новую документарную закладную, которая вручается залогодержателю вместо аннулированной документарной закладной. Аннулированная документарная закладная хранится в архиве органа регистрации прав до момента погашения регистрационной записи об ипотеке.

Изменения в регистрационную запись об ипотеке вносятся органом регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем поступления в орган регистрации прав заявления о внесении изменений в документарную закладную, соглашения об изменении содержания документарной закладной с предъявлением оригинала такой закладной, либо в течение одного дня с момента получения таких документов органом регистрации прав от многофункционального центра. Одновременно государственный регистратор вносит в документарную закладную запись о заключении соглашения об изменении содержания документарной закладной, удостоверяя ее своей подписью и скрепляя печатью органа регистрации прав.

1¹. В случае, если условия обязательства, обеспеченного ипотекой, изменяются в соответствии со статьей 6¹⁻¹ Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)", или в соответствии с Федеральным законом "Об особенностях изменения условий договора кредита (займа) по требованию заемщика - субъекта малого и среднего предпринимательства или заемщика - физического лица, применяющего специальный налоговый режим "Налог на профессиональный доход", или в соответствии со статьями 6, 7, 7² и 7³ Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа", или в соответствии со статьей 1 Федерального закона от 7 октября 2022 года № 377-ФЗ "Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) отдельными категориями лиц, а также членами их семей в период проведения специальной военной операции и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", внесение изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости обеспечивается органом регистрации прав на основании заявления владельца документарной закладной о внесении изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости с предъявлением оригинала документарной закладной и приложением оригиналов следующих документов:

требование заемщика о предоставлении ему льготного периода (за исключением случая изменения условия обязательства, обеспеченного ипотекой, в соответствии со статьей 1 Федерального закона от 7 октября 2022 года № 377-ФЗ "Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) отдельными категориями лиц, а также членами их семей в период проведения специальной военной операции и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", а также в соответствии со статьями 6, 7² и 7³ Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа" и случая изменения условия обязательства, обеспеченного ипотекой, по требованию заемщика, являющегося индивидуальным предпринимателем, в соответствии с частью 5 статьи 7 указанного Федерального закона); документ, предусматривающий изменения в документарную закладную на основании требования заемщика о предоставлении ему льготного периода;

в случае, если залогодатель является третьим лицом, - согласие залогодателя в письменной форме (за исключением случая изменения условия обязательства, обеспеченного ипотекой, в соответствии со статьями 6, 7, 7² и 7³ Федерального закона "О внесении изменений в Федеральный закон "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа" или в соответствии со статьей 1 Федерального закона от 7 октября 2022 года № 377-ФЗ "Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) отдельными категориями лиц, а также членами их семей в период проведения специальной военной операции и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации").

Документ, предусматривающий изменения в документарную закладную на основании требования заемщика о предоставлении ему льготного периода, составляется и подписывается владельцем закладной.

Внесение изменений в документарную закладную в соответствии с настоящим пунктом осуществляется путем прикрепления к ней органом регистрации прав документа, предусматривающего изменения в документарную закладную на основании требования заемщика о предоставлении ему льготного периода, и указания должностным лицом органа регистрации прав в тексте самой документарной закладной на то, что такой документ является неотъемлемой частью документарной закладной. Надпись на документарной закладной о внесении изменений в содержание документарной закладной с указанием даты их внесения должна быть осуществлена должностным лицом органа регистрации прав, удостоверена его подписью и скреплена печатью органа регистрации прав.

В случае несоответствия сведений, содержащихся в документе, содержащем изменения, внесенные в документарную закладную, сведениям, содержащимся в требовании заемщика о предоставлении ему льготного периода, орган регистрации прав отказывает во внесении изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости и в совершении надписи о внесении изменений в содержание документарной закладной в порядке, предусмотренном настоящим пунктом.

(Дополнение пунктом - Федеральный закон от 01.05.2019 № 76-ФЗ)

1². В случае государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства и государственной регистрации ипотеки в соответствии с пунктом 5 статьи 77² настоящего Федерального закона внесение изменений в документарную закладную в соответствии с настоящей статьей осуществляется на основании заявления владельца документарной закладной. Изменения в документарную закладную вносятся посредством прикрепления к ней органом регистрации прав составленного и подписанного владельцем документарной закладной документа о внесении изменений в документарную закладную в части замены предмета ипотеки (залога) и посредством указания должностным лицом органа регистрации

прав в тексте документарной закладной на то, что такой документ является неотъемлемой частью документарной закладной. Такой документ должен содержать сведения, предусмотренные подпунктами 8, 10 и 13 пункта 1 статьи 14 настоящего Федерального закона, а также сведения о рыночной либо кадастровой стоимости предмета ипотеки. Надпись на документарной закладной о внесении изменений в содержание документарной закладной с указанием даты их внесения осуществляется должностным лицом органа регистрации прав, удостоверяется его подписью и скрепляется печатью органа регистрации прав. Указанные действия осуществляются безвозмездно. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 20.10.2022 № 409-ФЗ)

2. Документарная закладная может быть обездвижена путем передачи ее по договору в депозитарий для ее хранения и учета прав на нее. В этом случае владельцем документарной закладной на ней делается отметка, содержащая наименование и место нахождения такого депозитария. При обездвижении документарной закладной депозитарий, который осуществляет хранение данной документарной закладной, обязан уведомить об этом орган регистрации прав и обязанное по данной документарной закладной лицо.

3. В случае обездвижения документарной закладной права ее владельца подтверждаются записью по счету депо в системе депозитарного учета (далее - запись по счету депо), передача прав на закладную, совершение иных сделок с закладной могут осуществляться только путем внесения соответствующих записей по счету депо.

Право требовать от обязанного лица исполнения по обездвиженной документарной закладной признается за лицом, указанным в учетных записях депозитария в качестве владельца этой документарной закладной или иного лица, осуществляющего права по этой документарной закладной.

4. В случае аннулирования обездвиженной документарной закладной при внесении в нее изменений новая документарная закладная должна содержать отметку, содержащую наименование и место нахождения депозитария, который осуществлял хранение аннулированной документарной закладной и учет прав на нее.

5. В случае обездвижения документарной закладной она может быть выдана депозитарием ее владельцу только для передачи ее в другой депозитарий либо внесения изменений в такую закладную, а также суду, арбитражному суду, правоохранительным органам по их запросу. В этом случае переход прав на документарную закладную не осуществляется, а записи по счету депо об обременениях, ограничениях, специальная залоговая передаточная надпись, которые действуют в отношении такой закладной, не совершаются.

При передаче обездвиженной документарной закладной в другой депозитарий новый депозитарий обязан уведомить об этом орган регистрации прав и обязанное по такой закладной лицо.

6. При передаче обездвиженной документарной закладной в другой депозитарий на такой закладной депозитарием, осуществляющим ее хранение и учет прав на нее, проставляются отметки об обременениях, ограничениях, о специальных залоговых передаточных надписях, которые действуют в отношении такой закладной на момент ее передачи владельцу, а владелец такой закладной делает на ней отметку о новом депозитарии с указанием его наименования и места нахождения. Депозитарий, в который такая документарная закладная передается на хранение и для учета прав на нее, вносит записи по счету депо об обременениях, ограничениях, специальную залоговую передаточную надпись, указанные на ней предыдущим депозитарием.

7. В случае обездвижения документарной закладной депозитарий вправе привлекать к исполнению своих обязанностей по хранению закладных и (или) учету прав на них другой депозитарий, если это предусмотрено депозитарным договором с депозитарием, которому такая закладная передается на хранение. В этом случае дополнительные отметки на закладной не делаются. Депозитарий отвечает за действия определенного им другого депозитария как за свои собственные.

(Дополнение статьей - Федеральный закон от 25.11.2017 № 328-ФЗ)