

Статья 13.4. Внесение изменений в электронную закладную, особенности погашения ипотеки

1. Для внесения изменений в электронную закладную залогодержатель - владелец электронной закладной или иное лицо, осуществляющее права по электронной закладной, залогодатель, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должник по обеспеченному ипотекой обязательству обращаются в орган регистрации прав с совместным заявлением о внесении изменений в электронную закладную, которое подается в форме электронного документа. Изменения в электронную закладную вносятся посредством заполнения формы соглашения о внесении изменений в электронную закладную на едином портале государственных и муниципальных услуг (функций), или на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", или с использованием иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав и подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью залогодателя и владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству. При подаче нотариусом заявления и соглашения о внесении изменений в электронную закладную такие заявление и соглашение подписываются только усиленной квалифицированной электронной подписью нотариуса.

1¹. Для внесения изменений в электронную закладную 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", залогодержатель - владелец электронной закладной или иное лицо, осуществляющее права по электронной закладной, обращаются в орган регистрации прав с заявлением о внесении изменений в электронную закладную, которое подается в форме электронного документа. Изменения в электронную закладную вносятся посредством заполнения формы соглашения о внесении изменений в электронную закладную (далее - документ о внесении изменений в электронную закладную) в порядке, предусмотренном пунктом 1 настоящей статьи, и подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной. К заявлению о внесении изменений в электронную закладную и документу о внесении изменений в электронную закладную должны быть приложены требование заемщика о предоставлении ему льготного периода, согласие залогодателя в случае, если залогодателем является третье лицо (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"), в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью заемщика и залогодателя соответственно, либо в форме электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной подписью залогодержателя.

В случае несоответствия сведений, содержащихся в документе, содержащем внесенные в электронную закладную изменения, сведениям, содержащимся в требовании заемщика о предоставлении ему льготного периода, орган регистрации прав отказывает во внесении изменений в запись Единого государственного реестра недвижимости и во внесении изменений в электронную закладную и не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения об отказе в выдаче электронной закладной либо о приостановлении государственной регистрации, уведомляет об этом владельца электронной закладной или иное лицо, осуществляющее права по электронной закладной.

(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 электронную закладную в соответствии с настоящей статьей осуществляется на основании заявления залогодержателя - владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной. Изменения в электронную закладную вносятся посредством заполнения документа о внесении изменений в электронную закладную в порядке, предусмотренном пунктом 1 настоящей статьи, и подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной 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. (Дополнение пунктом - Федеральный закон от 20.10.2022 № 409-ФЗ)

2. Для внесения изменений, предусмотренных пунктами 1, 1¹ и 1² настоящей статьи, орган регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения предусмотренного пунктами 1, 1¹ и 1² настоящей статьи заявления, направляет в депозитарий, в который электронная закладная была передана на хранение, запрос о проверке информации о владельце электронной закладной или об ином лице, осуществляющем права по электронной закладной, указанной в заявлении.

Если депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, не осуществляет учет и переход прав на электронную закладную, такой депозитарий не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения указанного запроса, направляет его в депозитарий, осуществляющий учет и переход прав на электронную закладную.

Депозитарий, осуществляющий учет и переход прав на электронную закладную, не позднее двух рабочих дней с даты получения запроса вносит в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах запись об установлении ограничения по счету депо указанного в запросе лица и уведомляет орган регистрации прав (в случае, если такой депозитарий осуществляет также хранение электронной закладной) либо депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, о соответствии информации о лице, которому открыт счет депо владельца или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, информации о лице, указанном в запросе. Депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения сведений от депозитария, осуществляющего учет и переход прав на

электронную закладную, вносит в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах запись об установлении ограничения по его счету депо и передает полученные сведения о владельце электронной закладной или об ином лице, осуществляющем права по электронной закладной, в орган регистрации прав.

3. Не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения от депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной, сведений, указанных в пункте 2 настоящей статьи, орган регистрации прав вносит изменения в регистрационную запись об ипотеке, подтверждает внесение указанных изменений усиленной квалифицированной электронной подписью на соглашении о внесении изменений в электронную закладную или документе о внесении изменений в электронную закладную и направляет его в указанный депозитарий. Депозитарий вносит запись о снятии ограничения по счету депо и направляет информацию об этом своим депонентам в соответствии с законодательством Российской Федерации о ценных бумагах. Депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения соглашения о внесении изменений в электронную закладную или документа о внесении изменений в электронную закладную, передает полученные от депозитария, осуществляющего учет и переход прав на электронную закладную, сведения о владельце электронной закладной или об ином лице, осуществляющем права по электронной закладной, в орган регистрации прав в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 13³ настоящего Федерального закона. Получение указанных сведений от депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной, является основанием для внесения органом регистрации прав не позднее одного рабочего дня, следующего за днем их получения, в регистрационную запись об ипотеке сведений о дате получения депозитарием соглашения о внесении изменений в электронную закладную или документа о внесении изменений в электронную закладную на хранение. Не позднее одного рабочего дня, следующего за днем внесения указанных сведений в регистрационную запись об ипотеке, орган регистрации прав уведомляет об этом лиц, обратившихся с заявлением о внесении изменений в электронную закладную или документа о внесении изменений в электронную закладную.

4. В случае отсутствия счета депо на имя указанного в запросе владельца закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, не позднее трех рабочих дней со дня получения запроса уведомляет об этом орган регистрации прав.

5. Не позднее одного рабочего дня, следующего за днем получения от депозитария, осуществляющего хранение электронной закладной, уведомления, указанного в пункте 4 настоящей статьи, орган регистрации прав принимает решение об отказе во внесении изменений в электронную закладную и направляет уведомления об указанном решении лицам, подавшим заявление о внесении изменений в электронную закладную.

6. При погашении регистрационной записи об ипотеке обращение с заявлением об аннулировании электронной закладной не требуется. После осуществления действий, предусмотренных статьей 25 настоящего Федерального закона, орган регистрации прав направляет в депозитарий, осуществляющий хранение электронной закладной, уведомление о погашении регистрационной записи об ипотеке. Указанное уведомление является основанием для прекращения хранения электронной закладной и (или) учета прав на такую закладную.

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