

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение по вопросу включения отдельных сведений в закладную, сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно пункту 3 статьи 22 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ) если права залогодержателя удостоверяются закладной, орган регистрации прав *обязан обеспечить* к моменту выдачи закладной наличие в ней сведений, предусмотренных пунктом 2 статьи 22, а также подпунктами 10 и 13 пункта 1 статьи 14 Закона № 102-ФЗ.

Пунктом 1 статьи 14 Закона об ипотеке установлено, что Закладная на момент ее выдачи первоначальному залогодержателю органом регистрации прав должна в том числе содержать:

– наименование права, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и органа, зарегистрировавшего это право, с указанием номера, даты и места государственной регистрации (подпункт 10);

– сведения о государственной регистрации ипотеки, предусмотренные пунктом 2 статьи 22 Закона № 102-ФЗ (подпункт 13).

В соответствии с подпунктом 14 пункта 1 статьи 14 Закона № 102-ФЗ в случае выдачи закладной при ипотеке в силу закона включение в закладную данных, указанных в подпункте 10 пункта 1 статьи 14 Закона № 102-ФЗ, обеспечивается органом регистрации прав. Порядок включения этих данных в закладную определяется статьей 22 Закона № 102-ФЗ.

В силу статьи 14 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» форма специальной регистрационной надписи, состав включаемых в нее сведений

и требования к ее заполнению устанавливались приказом Минэкономразвития России от 23 декабря 2013 г. № 765.

Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» из пункта 2 статьи 22 Закона № 102-ФЗ исключены положения о составе сведений, включаемых в надпись, удостоверяющую государственную регистрацию ипотеки, подлежащих внесению в том числе в закладную.

Согласно статье 28 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», вступившего в силу с 1 января 2017 г., состав сведений специальной регистрационной надписи также устанавливается Минэкономразвития России.

В соответствии с пунктом 105 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943, также вступившего в силу с 1 января 2017 г., на все подлинные экземпляры договора об ипотеке, представленного в форме бумажного документа, на договор об ипотеке, представленный в форме электронного документа, вносятся надписи, удостоверяющие проведение государственной регистрации ипотеки, содержащие:

полное наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, место государственной регистрации ипотеки, дату и номер регистрации ипотеки.

Таким образом, при государственной регистрации ипотеки в силу закона сведения о месте регистрации права, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, и сведения о государственной регистрации ипотеки вносятся в закладную органом регистрации прав.

В случае составления закладной в связи с заключением договора об ипотеке, в качестве места регистрации права, в силу которого имущество, являющееся предметом ипотеки, принадлежит залогодателю, полагаем достаточным указание названия соответствующего субъекта Российской Федерации, в пределах которого действует орган регистрации прав, осуществивший государственную регистрацию, для территориального органа Росреестра, действующего в пределах нескольких субъектов Российской Федерации, - субъект Российской Федерации, в котором

расположен центральный аппарат такого территориального органа Росреестра, а для Росреестра (центрального аппарата) – г. Москва. Применительно к номеру регистрации прав эти сведения определяются по указываемому в его составе номеру субъекта Российской Федерации.

Отмечаем также, что рассматриваемый вопрос будет учтен при разработке проекта федерального закона, направленного на совершенствование действующего законодательства в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

А.И. Бутовецкий