

ИНСТРУКЦИЯ по заполнению типовых форм закладных

Инструкция по заполнению типовых форм закладных (далее – Инструкция) составлена в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», приказом Минюста Российской Федерации от 15.06.2006 № 213 «Об утверждении Инструкции о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества» и требованиями Стандартов процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов), утвержденными постановлением правления ОАО «АИЖК» от 08.04.2008 № 1/14-4 (далее – Стандарты Агентства).

Настоящая Инструкция направлена на обеспечение унификации заполнения типовой формы закладной (далее – Закладная), утвержденной приказом от 23.08.2012 г. № 171-од «Об утверждении типовых форм клиентской документации, предназначенных для использования в рамках продуктов “Стандарт”, “Материнский капитал”, “Малоэтажное жилье”, “Новостройка” и программы “Стимул”» и применяемой в сфере ипотечного жилищного кредитования в рамках ипотечных кредитных продуктов «Стандарт», «Новостройка», «Малоэтажное жилье», «Материнский капитал», а также программы «Стимул».

Термины и определения, используемые в настоящем документе, применяются в соответствии с терминами и определениями Стандартов Агентства.

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1. Сведения в Закладную вносятся как на лицевую, так и на оборотную стороны листа. При этом разделы в Закладной располагаются последовательно, начиная с первого. В случае если формирование Закладной в двустороннем режиме печати не представляется возможным, допускается внесение сведений в одностороннем режиме.

2. Все листы Закладной составляют единое целое, они должны быть прошиты, пронумерованы и скреплены подписью государственного регистратора и печатью органа, осуществляющего государственную регистрацию прав (далее по тексту везде под данной печатью понимается гербовая печать).

В указанных целях производятся следующие действия:

2.1. Нумеруются листы Закладной порядковыми номерами, начиная с единицы, на лицевой стороне листа в верхнем правом углу от руки или машинописью.

2.2. Пронумерованные листы Закладной скрепляются (прошиваются) в следующем порядке¹:

– на свободное место оборотной стороны последнего листа Закладной (а если на ней содержатся записи и отсутствует свободное место – на оборотную сторону дополнительно прилагаемого регистрирующим органом чистого листа, не являющегося листом Закладной и, соответственно, не пронумерованного) вносится надпись о количестве пронумерованных и скрепленных (прошитых) листов

¹ Действия, указанные в пп. 2.1 и 2.2 Инструкции, могут совершаться непосредственно при составлении Закладной по согласованию с регистрирующим органом при условии, что проставление номеров и скрепление листов закладной не осуществляются непосредственно в местонахождении регистрирующего органа.

Закладной (без учета чистого листа, вложенного регистратором), фамилии и инициалах государственного регистратора, дате внесения данной надписи;

– совершенная на оборотной стороне указанного листа надпись заверяется подписью государственного регистратора и скрепляется печатью регистрирующего органа согласно п. 50 Инструкции о порядке государственной регистрации ипотеки объектов недвижимого имущества, утвержденной приказом Министерства юстиции РФ от 15 июня 2006 г. № 213.

3. В Закладную вносятся сведения о дате составления Закладной (дате подписания Закладной от имени заемщика); дата указывается в правом верхнем углу титульной страницы Закладной.

4. Внесение изменений в содержание Закладной допускается только путем:

- заключения подлежащего государственной регистрации соглашения о внесении изменений в содержание Закладной и скрепления его с Закладной. Регистратор делает отметку о зарегистрированном соглашении на Закладной;
- заключения соглашения об аннулировании Закладной и составления новой Закладной².

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 рабочего 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.

При заключении соглашения об изменении содержания Закладной четко формулируются изменения, которые вносятся в содержание соответствующего пункта (к примеру: «Пункт 6.1.3 Закладной изложить в следующей редакции: «6.1.3. Базой для начисления процентов является действительное число дней в году (365 или 366 дней соответственно)»).

Технические ошибки, допускаемые государственным регистратором, могут исправляться от руки по тексту Закладной самим государственным регистратором. При этом исправления должны быть удостоверены подписью регистратора с указанием их достоверности и заверены печатью органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Исправление технических ошибок, допущенных составителем Закладной, после выдачи Закладной допускается только двумя способами согласно порядку, изложенному в настоящем пункте.

5. Передача законным представителем несовершеннолетнего лица своих прав третьему лицу, в том числе по доверенности, не допускается. Если законный представитель несовершеннолетнего не может исполнять возложенные на него по закону обязанности либо уклоняется от этого, то выступать от имени несовершеннолетнего вправе только опекун или попечитель, назначаемый органом опеки и попечительства.

6. Закладная должна содержать подписи всех залогодателей и должников по обеспеченному обязательству.

² Соглашение об аннулировании Закладной не подлежит государственной регистрации.

7. На момент составления Закладной из текста должны быть исключены все поясняющие надписи (примечания), указанные в типовом образце (пояснения при заполнении), а также информация, дополнительные графы (например, указание сведений о жилом доме и земельном участке), не используемые согласно условиям ипотечной сделки. Вместо удаления графы допустимо проставление прочерка.

8. Для общепринятых обозначений допустимы сокращения (например, город – г., гор.; 17.09.2009 и т.д.).

9. При оформлении закладной допускается указание дат как в форматах дд.мм.гггг, дд.мм.гг, так и в формате ____ 20__ г. с проставлением или без проставления буквы «г» после указания года.

10. При указании сумм цифрами не требуется добавлять наименование валюты «рубли» и/или «копейки», т.к. в наименовании соответствующей графы валюта уже указана (например, «Сумма, руб.»). При указании сумм прописью допустимо указывать наименование валюты «рубли» и/или «копейки», сумму копеек необходимо указывать цифрами (например «двадцать три тысячи рублей 45 копеек»). Например, равноприменимы следующие записи:

1 000 500 (Один миллион пятьсот) рублей;

1 000 500,00 (Один миллион пятьсот) рублей

или

1 000 500,00 (Один миллион пятьсот) рублей 00 копеек;

1 000 500,90 (Один миллион пятьсот) рублей 90 копеек.

Агентством не предъявляется дополнительных требований:

- к написанию числа прописью в части написания его с заглавной или строчной буквы;

- к знаку (точке или запятой), разделяющему целую и дробную части числа;

- к разделению целой части числа на группы разрядов по три цифры в группе, а также к отделению дробной части числа от целой, а именно равнозначно можно написать:

1000500.90;

1000500,90;

1 000 500.90;

1 000 500,90;

1,000,500.90;

1.000.500,90.

В случае различия в написании числа цифрами и прописью правильным считается значение числа, указанное прописью.

11. Полное или сокращенное фирменное наименование юридических лиц вносится в Закладную согласно сведениям из учредительных документов с указанием организационно-правовой формы.

12. В случае если в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав, регистратором для внесения сведений в Закладную (например, в разделе 7) применяются штампы, то в таких случаях из Закладной исключаются записи, содержащиеся в предназначенных для заполнения регистратором местах, либо обеспечивается читабельность сведений штампа государственного регистратора.

13. При составлении Закладной в тексте необходимо указывать вид договора, влекущего возникновение денежного обязательства (кредитный договор либо договор займа), и вид обязательства (кредит либо заем); ненужный вид договора/обязательства подлежит исключению из текста Закладной.

14. Все пояснения по тексту Закладной, выделенные заливкой серого цвета, не являются частью либо условием Закладной и в текст Закладной не включаются. Все поясняющие подписи полей (*цифрами, прописью и т.п.*) рекомендуется удалять.

В случае если исключение либо включение какого-либо пункта при формировании договора нарушает порядок нумерации нижеследующего текста, номера последующих пунктов, равно как и ссылки на них по тексту Закладной, подлежат корректировке. Все пояснения по тексту Закладной, выделенные только курсивом, включаются или исключаются из текста Закладной исходя из условий сделки.

РАЗДЕЛ 1. ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

В разделе №1 указываются сведения о залогодателях, участвующих в ипотечной сделке.

1.1. В графе «Фамилия» указывается фамилия залогодателя в именительном падеже.

1.2. В графе «Имя» указывается имя залогодателя в именительном падеже.

1.3. В графе «Отчество» указывается отчество залогодателя (при его наличии) в именительном падеже.

1.4. В графе «Дата рождения» указываются полностью число, месяц и год рождения залогодателя.

1.5. В графе «Вид документа, удостоверяющего личность» указывается наименование документа, удостоверяющего личность залогодателя, а именно паспорт гражданина РФ или свидетельство о рождении – для лиц, не достигших 14-летнего возраста, или иные документы, удостоверяющие личность гражданина Российской Федерации, в соответствии с действующим законодательством.

1.6. В графе «Серия» указывается серия документа, удостоверяющего личность.

1.7. В графе «Номер» указывается номер документа, удостоверяющего личность.

1.8. В графе «Кем выдан» указывается наименование органа, выдавшего документ, удостоверяющий личность. Наименование органа следует указывать в полном соответствии с наименованием органа, указанным в документе, удостоверяющем личность, не сокращая словосочетания и не приводя полное наименование органа, если в документе указано его сокращенное наименование. Обращаем внимание на требования территориальных органов Росреестра об указании в данном разделе кода подразделения в соответствии с требованиями действующего законодательства.

1.9. В графе «Дата выдачи» указываются число, месяц и год, когда выдан документ, удостоверяющий личность.

В случае, когда одним из залогодателей выступает несовершеннолетний ребенок, необходимо указывать данные о нем так же, как для совершеннолетних залогодателей, в соответствии со свидетельством о рождении либо паспортом гражданина РФ, если несовершеннолетнему на момент составления Закладной исполнилось 14 лет.

В случае, когда залогодателей по обязательству, обеспеченному ипотекой, более одного, в Закладную добавляются необходимые сведения согласно требованиям раздела 1 Инструкции о каждом залогодателе в отдельности. Общее количество залогодателей в Закладной должно соответствовать числу залогодателей по ипотечной сделке. Первый залогодатель нумеруется **1.**, второй – **1А.**, третий – **1Б.**

и т.д. Номер раздела не меняется, рядом с номером раздела последовательно по возрастающей указываются буквы русского языка.

Пример оформления раздела 1:

ЗАКЛАДНАЯ

18 июня 2012 г.

1. Залогодатель			
Фамилия	Иванов		
Имя	Иван		
Отчество	Иванович		
Дата рождения	23.04.1970		
Вид документа, удостоверяющего личность	Паспорт гражданина РФ		
Серия	45 01	Номер	675422
Кем выдан	ОВД «Сокольники» г. Москвы, код подразделения 773-651	Дата выдачи	10.04.2001

1А. Залогодатель			
Фамилия	Петров		
Имя	Николай		
Отчество	Иванович		
Дата рождения	29.06.1966		
Вид документа, удостоверяющего личность	Паспорт гражданина РФ		
Серия	45 03	Номер	456787
Кем выдан	ОВД «Кузьминки» г. Москвы, код подразделения 885-456	Дата выдачи	03.11.2001

РАЗДЕЛ 2. ДОЛЖНИК

- 2.1. Данный раздел заполняется по аналогии с разделом 1 «Залогодатель».
- 2.2. Общее количество должников в Закладной должно соответствовать числу должников по ипотечной сделке. При этом необходимо обратить внимание на недопустимость внесения несовершеннолетнего лица в качестве должника.

РАЗДЕЛ 3. ПЕРВОНАЧАЛЬНЫЙ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

- 3.1. В графу «Наименование» вносится полное или сокращенное фирменное наименование первоначального залогодержателя в соответствии с учредительными документами с указанием организационно-правовой формы.

В качестве первоначального залогодержателя, в том числе имеющего филиальную сеть, указывается юридическое лицо независимо от того, каким обособленным структурным подразделением (филиалом) предоставлен кредит/заем.

В случае если первоначальным кредитором до момента государственной регистрации ипотеки осуществлялась уступка прав по ипотечному кредиту/займу другому кредитору (до составления закладной), в качестве первоначального залогодержателя указывается кредитор/займодавец, которому принадлежат права по кредитному договору/договору займа на момент составления закладной.

3.2. В графе «[Лицензия/ОГРН]» (указывается нужное, ненужное наименование графы удаляется) указываются номер и дата выдачи лицензии – для кредитной организации, предоставившей ипотечный кредит, или номер ОГРН – для юридического лица, не являющегося кредитной организацией, предоставившего ипотечный заем.

3.3. В графе «[Кем выдана/Кем зарегистрирован]» (указывается нужное, ненужное наименование графы удаляется) указывается орган, выдавший лицензию, либо точное наименование органа, осуществившего регистрацию в качестве юридического лица. Сведения о лицензии и об органе, выдавшем лицензию, указываются только для кредитных организаций или организаций, которые могут осуществлять свою деятельность только при наличии лицензии Банка России. Для остальных организаций указываются основной государственный регистрационный номер и наименование органа, осуществившего государственную регистрацию.

3.4. В подразделе «Местонахождение» указывается местонахождение первоначального залогодержателя (с учетом абзаца 3 пункта 3.1 настоящего раздела Инструкции) в соответствии с учредительными документами.

Если кредит (заем) предоставлен филиалом первоначального залогодержателя, дополнительно в подразделе «Местонахождение» указывается полное или краткое наименование филиала (в соответствии с положением о филиале) и его местонахождение.

3.5. В случае если Закладная была аннулирована, то в новой Закладной дополнительно указываются данные залогодержателя – владельца Закладной (согласно разделу 3 Инструкции) на дату составления новой Закладной. При этом данные о первоначальном залогодержателе указываются всегда независимо от того, сколько раз аннулировалась Закладная и выдавалась новая. Если Закладная аннулировалась несколько раз, указываются только первоначальный и нынешний владельцы Закладной.

Пример оформления раздела 3 (первоначальный залогодержатель – кредитная организация):

3. Первоначальный залогодержатель	
Наименование	Коммерческий банк «Восход» (Открытое акционерное общество)
Лицензия	3545 от 25 октября 2002 г.
Кем выдана	Банк России
Местонахождение	
Московская область, г. Одинцово, улица Сталеваров, дом 40, корпус 2. Одинцовский филиал Коммерческий банк «Восход» (Открытое акционерное общество), Московская область, г. Одинцово, улица Пушкина, дом 15	

Пример оформления раздела 3 (первоначальный залогодержатель – некредитная организация; филиал):

3. Первоначальный залогодержатель	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Региональное ипотечное агентство»
ОГРН	123456789
Кем зарегистрирован	ИМНС № 77 по г. Одинцово Московской области
Местонахождение	
Московская область, г. Одинцово, улица Сталеваров, дом 40, корпус 2. Калужский филиал Общества с ограниченной ответственностью «Региональное ипотечное агентство», г. Калуга, ул. Лесная, дом 9	

Пример внесения в раздел 3 дополнительной графы (аннулирование Закладной):

Залогодержатель на дату составления настоящей Закладной	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Региональное ипотечное агентство регионов»
ОГРН	123456789
Кем зарегистрирован	ИМНС № 50 по г. Клину Московской области
Местонахождение	
Московская область, г. Клин, улица Окружная, дом 8, корпус 2	

РАЗДЕЛ 4. ОБЯЗАТЕЛЬСТВО, ОБЕСПЕЧЕННОЕ ИПОТЕКОЙ

4.1. В графе «[Кредитный договор/Договор займа]» указывается наименование договора, из которого возникло денежное обязательство, обеспеченное ипотекой (указывается нужное, ненужное удаляется при составлении Закладной).

4.2. В графе «Номер» указывается номер кредитного договора/договора займа. При отсутствии номера ставится прочерк или «б/н».

4.3. В графе «Дата заключения (дата предоставления займа) (добавляется в случае предоставления займа)» указываются число, месяц и год заключения кредитного договора/договора займа, при этом:

- для кредитного договора датой заключения является дата его подписания сторонами; в данном случае применяется наименование графы «Дата заключения»;
- для договора займа датой заключения является дата выдачи займа; в данном случае равноприменимы наименования графы «Дата заключения» или «Дата заключения (дата предоставления займа)».

4.4. В графе «Место заключения» указываются наименования субъекта РФ и населенного пункта.

При наличии дополнительных соглашений к договору необходимо также указать наименование этих соглашений, номер, место и дату их заключения путем добавления соответствующих граф.

В случае передачи первичным кредитором прав требования по кредитному договору/договору займа иной организации до составления Закладной необходимо также указать наименование этих договоров, номер, место и дату их заключения.

4.5. В графе «Сумма [кредита/займа], руб.» указывается сумма кредита/займа цифрами и прописью в именительном падеже. Для продукта «Материнский капитал» дополнительно указываются суммы Части-1 и Части-2 кредита/займа.

Сумма кредита/займа, указываемая прописью, должна содержать размер с указанием суммы в рублях с применением слова «рубли» в требуемом падеже и размер с указанием суммы копеек, указываемый числом, например «00 копеек».

4.6. В графе «Срок пользования [кредитом/займом]» указывается срок исполнения денежного обязательства в соответствии с условиями кредитного договора/договора займа (с учетом внесенных изменений, если такие изменения предусматривали изменение срока возврата ипотечного кредита/займа). При кредитовании по продукту «Материнский капитал» в графе указываются период пользования Частью-1 кредита/займа и количество дней пользования Частью-2 кредита/займа в соответствии с условиями кредитного договора/договора займа (с учетом внесенных изменений, если такие изменения предусматривали изменение срока возврата ипотечного кредита/займа).

4.7. При залоге имеющегося жилья по продукту «Новостройка» дополнительно вносится графа «Цель использования денежных средств», в которой указываются способ приобретения (купля-продажа, участие в долевом строительстве, уступка прав требований) и наименование жилого помещения (квартира в многоквартирном доме, жилой дом, жилой дом с земельным участком), приобретаемого за счет кредитных (заемных) средств, с указанием местонахождения.

4.8. В случае если Закладная была аннулирована, то в новой Закладной дополнительно указывается графа:

«Остаток текущей задолженности на дату составления настоящей Закладной, руб.», в которой указывается фактический остаток суммы кредита или займа цифрами и прописью в именительном падеже на дату составления новой Закладной. Остаток суммы кредита/займа должен содержать размер с указанием суммы в рублях с применением слова «рубли» в требуемом падеже и размер с указанием суммы копеек, указываемый числом, например «45 копеек».

4.9. В подразделе «Размер процентов по [кредиту/займу], годовых» указываются размер и условия изменения процентной ставки (если применимо) цифрами и прописью в именительном падеже с учетом осуществления заемщиком личного страхования (при наличии).

Равноприменимы следующие записи:

- 19 (Девятнадцать) процентов годовых;
- 19,0 (Девятнадцать) процентов годовых;
- 19,0 (Девятнадцать целых ноль десятых) процентов годовых;
- 19,5 (Девятнадцать целых пять десятых) процентов годовых;
- 19,50 (Девятнадцать целых пятьдесят сотых) процентов годовых;
- 19,50 (Девятнадцать целых пять десятых) процентов годовых;
- 19.0 (Девятнадцать) процентов годовых;
- 19.0 (Девятнадцать целых ноль десятых) процентов годовых;
- 19.5 (Девятнадцать целых пять десятых) процентов годовых;
- 19.50 (Девятнадцать целых пятьдесят сотых) процентов годовых;
- 19.50(Девятнадцать целых пять десятых) процентов годовых.

При заполнении подраздела «Размер процентов по [кредиту/займу], годовых» аналогично указываются записи цифрами и последующая их расшифровка без указания слов «процентов годовых».

Сведения о порядке изменения процентной ставки указываются в соответствии с условиями кредитного договора/договора займа в текстовой части раздела 4

(соответственно, при отсутствии в кредитном договоре/договоре займа указанных сведений информация о пересмотре процентной ставки в раздел 4 не вносится).

В случае если изменение процентной ставки определено конкретной датой или конкретным условием, позволяющим однозначно определить условие изменения процентной ставки, указываются все процентные ставки с указанием условия их изменения в соответствии с кредитным договором/договором займа.

4.10. В подразделе «Размер ежемесячного платежа, руб.» указывается размер ежемесячного платежа (за исключением платежей за первый и последний процентные периоды), действующего на дату составления Закладной, цифрами и прописью в именительном падеже, округленный в соответствии с условиями кредитного договора/договора займа.

4.11. При кредитовании по продукту «Материнский капитал» дополнительно указывается подраздел «Размер разового планового платежа, руб.», в котором указывается размер разового планового платежа цифрами и прописью в именительном падеже в соответствии с размером, указанным в кредитном договоре/договоре займа. В случае если на дату составления Закладной осуществлено погашение Части-2 кредита (займа), подраздел именуется «Размер разового платежа в счет погашения Части-2 [кредита/займа]», где указывается размер фактически осуществленного разового платежа в счет погашения Части-2 кредита (займа).

Пример 1 оформления раздела 4 (наличие личного страхования; период фиксации равен сроку кредитования):

4. Обязательство, обеспеченное ипотекой				
Кредитный договор	Номер	345-08	Дата заключения	25.06.2012
Место заключения	Московская область, г. Одинцово			
Дополнительное соглашение к кредитному договору	Номер	1	Дата заключения	02.08.2012
Место заключения	Московская область, г. Одинцово			
Договор об уступке прав требований	Номер	143-ЛП	Дата заключения	22.08.2012
Место заключения	Москва			
Сумма кредита, руб.	1 500 065,00	Один миллион пятьсот тысяч шестьдесят пять рублей 00 копеек		
Срок пользования кредитом	С даты фактического предоставления денежных средств по «31» мая 2022г. (обе даты включительно) при условии исполнения Должником обязательств, предусмотренных настоящей Закладной			
Остаток текущей задолженности на дату составления настоящей Закладной, руб.	1 200 040,50	Один миллион двести тысяч сорок рублей 50 копеек		
Размер процентов по кредиту, годовых				
I.				
С даты, следующей за датой предоставления денежных средств, по дату фактического возврата кредита	9,75	Девять целых семьдесят пять сотых		

(включительно)¹

II. В период надлежащего исполнения Должником обязательства по страхованию имущественных интересов, связанных с причинением вреда жизни и здоровью в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания) (личное страхование) Должника, процентная ставка по кредиту, определяемая в соответствии с п. I настоящего раздела Закладной, уменьшается на 0,7 (ноль целых семь десятых) процентных пункта.

III.

Под ненадлежащим исполнением Должником обязательства по личному страхованию подразумевается отсутствие у Залогодержателя информации об оплаченном взносе по договору личного страхования по истечении месяца, следующего за месяцем, в котором Должник (Залогодатель) был уведомлен Залогодержателем об изменении процентной ставки (далее – Внеплановый пересмотр процентной ставки).

В случае ненадлежащего исполнения Должником обязательства по личному страхованию условие п. II настоящего раздела Закладной прекращает свое действие. С первого календарного дня второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Должник был уведомлен Залогодержателем о Внеплановом пересмотре процентной ставки, применяется и действует до даты исполнения денежного обязательства Должника в полном объеме процентная ставка, определяемая в соответствии с п. I настоящего раздела Закладной.

Заключение Должником договора личного страхования и оплата страховой премии по такому договору после последнего числа месяца, следующего за месяцем, в котором Должник (Залогодатель) был уведомлен Залогодержателем о повышении процентной ставки, не является основанием для применения процентной ставки в соответствии с п. II настоящего раздела Закладной.

На дату составления настоящей закладной процентная ставка по кредиту составляет ____ (____) процентов годовых.

При изменении процентной ставки пересчитываются График платежей и размер Ежемесячного платежа Должника. При этом новая процентная ставка начинает действовать без заключения дополнительных соглашений к кредитному договору и без внесения изменений в Закладную.

Размер ежемесячного платежа, руб.

14 567,00

Четырнадцать тысяч пятьсот шестьдесят семь рублей 00 копеек

Порядок уплаты и размер Ежемесячного платежа, а также порядок уплаты и размеры платежей за Первый и Последний процентные периоды определяются с учетом раздела 6 настоящей закладной. В случае изменения размера процентной ставки или в случае возникновения иных обстоятельств, влекущих изменение Графика платежей, Залогодержатель подписывает и направляет (передает) Должнику новый График платежей в соответствии с условиями вышеуказанного Кредитного договора.

¹ Иной момент окончания срока действия процентной ставки может быть предусмотрен договором, являющимся основанием возникновения обеспеченного ипотекой обязательства.

Пример 2 оформления раздела 4 (отсутствие личного страхования; период фиксации не равен сроку кредитования; снижение процентной ставки по факту регистрации ипотеки):

4. Обязательство, обеспеченное ипотекой				
Договор займа	Номер	08-21-н	Дата заключения (дата предоставления займа)	25.06.2012
Место заключения	Московская область, г. Одинцово			
Дополнительное соглашение к договору займа	Номер	1	Дата заключения	03.07.2012
Место заключения	Московская область, г. Одинцово			
Договор об уступке прав требований	Номер	143-ЛП	Дата заключения	12.08.2012
Место заключения	Москва			
Сумма займа, руб.	1 500 065,00	Один миллион пятьсот тысяч шестьдесят пять рублей 00 копеек		
Срок пользования займом	С даты фактического предоставления денежных средств по «31» мая 2022г. (обе даты включительно) при условии исполнения Должником обязательств, предусмотренных			

настоящей Закладной

Размер процентов по займу, годовых

С даты, следующей за датой предоставления денежных средств, по дате фактического возврата займа (включительно)¹

Процентная ставка по займу (r) действует со дня, следующего за днем предоставления займа, и рассчитывается по формуле:

$$r = i_T + (n + 0,7),$$

где

i_T – индексируемая часть, значение которой в период со дня, следующего за днем предоставления займа, по последнее число февраля 2018 года (включительно) является постоянной величиной и составляет 6,1 (шесть целых одна десятая) процентных пунктов, а начиная с 01 марта 2018 года подлежит ежегодному пересмотру (далее – Плановый пересмотр процентной ставки) по формуле:

$$i_T = \text{ИПЦ}_T - 100, \text{ где}$$

T – год расчета процентной ставки;

ИПЦ_T – индекс потребительских цен на все товары и услуги по Российской Федерации декабря предыдущего года ($T-1$) к декабрю года, предшествующего предыдущему ($T-2$). Показатель публикуется на официальном сайте Росстата www.gks.ru и для целей расчета i_T определяется на 15 февраля года Планового пересмотра процентной ставки².

n – фиксированная часть (надбавка), которая составляет:

- 4,5 (четыре целых пять десятых) процентного пункта в период со дня, следующего за днем предоставления займа, по последнее число месяца (включительно), в котором осуществлена регистрация ипотеки приобретаемого жилого помещения в пользу Залогодержателя;
- 3,8 (три целых восемь десятых) процентного пункта в период с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором осуществлена регистрация ипотеки приобретаемого жилого помещения в пользу Залогодержателя, по дату фактического возврата займа либо по дату расторжения Договора займа в предусмотренных Договором займа случаях (включительно) в зависимости от того, какая из дат наступит раньше.

На дату составления настоящей закладной процентная ставка по займу составляет ____ (____) процентов годовых.

При изменении процентной ставки пересчитываются График платежей и размер Ежемесячного платежа Должника. При этом новая процентная ставка начинает действовать без заключения дополнительных соглашений к Договору займа и без внесения изменений в Закладную.

Процентная ставка не может принимать значения ниже 5% (пяти процентов) годовых (минимальное значение) и выше 16% (шестнадцати процентов) годовых (максимальное значение). Если в результате пересмотра величина годовой процентной ставки окажется ниже/выше указанных значений, то ставка устанавливается в размере минимального/максимального значения.

Размер ежемесячного платежа, руб.

20 519,63

Двадцать тысяч пятьсот девятнадцать рублей 63 копейки

Порядок уплаты и размер Ежемесячного платежа, а также порядок уплаты и размеры платежей за Первый и Последний процентные периоды определяются с учетом раздела 6 настоящей Закладной. В случае изменения размера процентной ставки или в случае возникновения иных обстоятельств, влекущих изменение Графика платежей, Залогодержатель подписывает и направляет (передает) Должнику новый График платежей в соответствии с условиями вышеуказанного Договора займа.

¹ Иной момент окончания срока действия процентной ставки может быть предусмотрен договором, являющимся основанием возникновения обеспеченного ипотекой обязательства.

² В случае если в период с 16 по последнее число февраля года Планового пересмотра процентной ставки показатель ИПЦТ на официальном сайте Росстата изменится, то для расчета i_T используется значение, действующее на последнее число февраля.

Пример 3 оформления раздела 4 (наличие личного страхования; цели, соответствующие СУ «Новостройка»; залог имеющегося жилья):

4. Обязательство, обеспеченное ипотекой

Кредитный договор

Номер

345

Дата
заключения

25.02.2009

Место заключения

Московская область, г. Одинцово

Сумма кредита, руб.	1 500 065,00	Один миллион пятьсот тысяч шестьдесят пять рублей 00 копеек
Цель использования денежных средств	Участие в долевом строительстве квартиры в многоквартирном доме, расположенной по адресу: Московская область, г. Одинцово, ул. Строителей, д. 15, кв. 135	
Срок пользования кредитом	С даты фактического предоставления денежных средств по последнее число 240-ого (двести сорокового) календарного месяца (обе даты включительно) при условии исполнения Должником обязательств, предусмотренных настоящей Закладной	
Размер процентов по кредиту, годовых		
С даты, следующей за датой предоставления денежных средств, по дату фактического возврата кредита (включительно) ¹	9,75	Девять целых семьдесят пять сотых
Размер ежемесячного платежа, руб.		
24 568	Двадцать четыре тысячи пятьсот шестьдесят восемь	
Порядок уплаты и размер Ежемесячного платежа, а также порядок уплаты и размеры платежей за Первый и Последний процентные периоды определяются с учетом раздела 6 настоящей Закладной. В случае возникновения обстоятельств, влекущих изменение Графика платежей, Залогодержатель подписывает и направляет (передает) Должнику новый График платежей в соответствии с условиями вышеуказанного Кредитного договора.		

¹ Иной момент окончания срока действия процентной ставки может быть предусмотрен договором, являющимся основанием возникновения обеспеченного ипотекой обязательства.

Пример 4 оформления раздела 4 (продукт «Материнский капитал»; цели, не соответствующие СУ «Новостройка»; наличие личного страхования; период фиксации не равен сроку кредитования; снижение процентной ставки по факту регистрации ипотеки):

4. Обязательство, обеспеченное ипотекой				
Договор займа	Номер	08-21-н	Дата заключения (дата предоставления займа)	25.06.2012
Место заключения	Московская область, г. Одинцово			
Дополнительное соглашение к договору займа	Номер	1	Дата заключения	03.09.2012
Место заключения	Московская область, г. Одинцово			
Сумма займа, руб.	1 529 365,00, в том числе:	Один миллион пятьсот двадцать девять тысяч триста шестьдесят пять рублей 00 копеек		
	Часть-1 займа 1 182 685,00	Один миллион сто восемьдесят две тысячи шестьсот восемьдесят пять рублей 00 копеек		
	Часть-2 займа 346 680,00	Триста сорок шесть тысяч шестьсот восемьдесят рублей 00 копеек		
Срок пользования займом	По Части-1 займа: с даты фактического предоставления денежных средств по 31 мая 2032г. (обе даты включительно) при условии исполнения Должником обязательств, предусмотренных настоящей Закладной По Части-2 займа: 180 (сто восемьдесят) календарных дней с даты фактического предоставления денежных средств			

Остаток текущей задолженности на дату составления настоящей Закладной, руб.	941 040,00	Девятьсот сорок одна тысяча сорок рублей 00 копеек
Залогодержатель на дату составления настоящей Закладной	Коммерческий банк «Полесье» (Открытое акционерное общество)	
Размер процентов по займу, годовых		
I.		
С даты, следующей за датой предоставления денежных средств, по дату фактического возврата займа (включительно)¹	<p>Процентная ставка по займу (r) действует со дня, следующего за днем предоставления займа, и рассчитывается по формуле:</p> $r = i_T + (n + 0,7),$ <p>где i_T – индексируемая часть, значение которой в период со дня, следующего за днем предоставления займа, по последнее число февраля 2018 года (включительно) является постоянной величиной и составляет 6,1 (шесть целых одна десятая) процентного пункта, а начиная с 01 марта 2018 года подлежит ежегодному пересмотру (далее – Плановый пересмотр процентной ставки) по формуле</p> $i_T = \text{ИПЦ}_T - 100,$ <p>где T – год расчета процентной ставки; ИПЦ_T – индекс потребительских цен на все товары и услуги по Российской Федерации декабря предыдущего года ($T-1$) к декабрю года, предшествующего предыдущему ($T-2$). Показатель публикуется на официальном сайте Росстата www.gks.ru и для целей расчета i_T определяется на 15 февраля года Планового пересмотра процентной ставки²; n – фиксированная часть, устанавливаемая в размере 4,5 (четыре целых пять десятых) процентного пункта на весь срок займа.</p>	
<p>II. В период надлежащего исполнения Должником обязательства по страхованию имущественных интересов, связанных с причинением вреда жизни и здоровью в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания) (личное страхование) Должника, процентная ставка по займу, определяемая в соответствии с п. I настоящего раздела Закладной, уменьшается на 0,7 (ноль целых семь десятых) процентных пункта.</p>		
III.		
<p>Под ненадлежащим исполнением Должником обязательства по личному страхованию подразумевается отсутствие у Залогодержателя информации об оплаченном взносе по договору личного страхования по истечении месяца, следующего за месяцем, в котором Должник (Залогодатель) был уведомлен Залогодержателем об изменении процентной ставки (далее – Внеплановый пересмотр процентной ставки).</p>		
<p>В случае ненадлежащего исполнения Должником обязательства по личному страхованию условие п. II настоящего раздела Закладной прекращает свое действие. С первого календарного дня второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором Должник был уведомлен Залогодержателем о Внеплановом пересмотре процентной ставки, применяется и действует до даты исполнения денежного обязательства Должника в полном объеме процентная ставка, определяемая в соответствии с п. I настоящего раздела Закладной.</p>		
<p>Заключение Должником договора личного страхования и оплата страховой премии по такому договору после последнего числа месяца, следующего за месяцем, в котором Должник (Залогодатель) был уведомлен Залогодержателем о повышении процентной ставки, не является основанием для применения процентной ставки в соответствии с п. II настоящего раздела Закладной.</p>		
<p>На дату составления настоящей закладной процентная ставка по займу составляет ____ (____) процентов годовых. При изменении процентной ставки пересчитываются График платежей и размер Ежемесячного платежа Должника. При этом новая процентная ставка начинает действовать без заключения дополнительных соглашений к Договору займа и без внесения изменений в Закладную. Процентная ставка не может принимать значения ниже 5% (пяти процентов) годовых (минимальное значение) и выше 16% (шестнадцати процентов) годовых (максимальное значение). Если в результате пересмотра величина годовой процентной ставки окажется ниже/выше указанных значений, то ставка устанавливается в размере минимального/максимального значения.</p>		
Размер ежемесячного платежа, руб.		
16 135,35	Шестнадцать тысяч сто тридцать пять рублей 35 копеек	
Размер разового планового платежа, руб.		
387 640,00	Триста восемьдесят семь тысяч шестьсот сорок рублей 00 копеек	
<p>Порядок уплаты и размер Ежемесячного платежа и Разового планового платежа, а также порядок уплаты и размеры</p>		

платежей за Первый и Последний процентные периоды определяются с учетом раздела 6 настоящей Закладной. В случае изменения размера процентной ставки или в случае возникновения иных обстоятельств, влекущих изменение Графика платежей Залогодержатель подписывает и направляет (передает) Должнику новый График платежей в соответствии с условиями вышеуказанного договора займа.

¹ Иной момент окончания срока действия процентной ставки может быть предусмотрен договором, являющимся основанием возникновения обеспеченного ипотекой обязательства.

² В случае если в период с 16 по последнее число февраля года Планового пересмотра процентной ставки показатель ИПЦТ на официальном сайте Росстата изменится, то для расчета i_T используется значение, действующее на последнее число февраля.

РАЗДЕЛ 5. ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ

5.1. В подразделе «Местонахождение предмета ипотеки» указывается адрес предмета ипотеки на основании одного из следующих документов, содержащих на момент составления Закладной наиболее актуальные сведения: кадастрового паспорта, технического паспорта, свидетельства о государственной регистрации прав или выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП). Адрес предмета ипотеки в Закладной должен соответствовать его адресу в ЕГРП. Указание в адресе наименования субъекта РФ (при отсутствии этих данных в ЕГРП) не влечет негативных последствий и не является несоответствием адресу предмета ипотеки.

Если предметом ипотеки является индивидуальный жилой дом, в настоящем разделе указывается адрес жилого дома, расположенного на земельном участке, с указанием адреса земельного участка, если адрес земельного участка отличается. В случае если многоквартирный дом, в котором расположена квартира, или индивидуальный жилой дом, являющиеся предметом ипотеки, расположены на пересечении двух улиц и имеют два адреса (угловой дом), в тексте закладной указываются оба адреса либо через запятую, либо через дробь, либо иным образом в соответствии с адресом, указанным в одном из вышеперечисленных документов, содержащем наиболее актуальные сведения об объекте недвижимости.

Аналогичные данные указываются и для земельного участка, на котором расположен жилой дом (при необходимости).

В зависимости от вида предмета ипотеки в разделе 5 удаляются либо графа «Квартира», либо графы «Дом» и «Земельный участок».

5.2. В подразделе «Название и описание, достаточное для идентификации» раздела 5 Закладной указываются достаточное для идентификации название и описание предмета ипотеки согласно наименованиям граф Закладной.

5.3. В графе «Количество комнат» указывается количество комнат в предмете ипотеки. Для квартир и жилых домов, по которым в документации отсутствует указание на количество комнат, но при этом отражена жилая площадь, в указанной графе проставляется 1.

5.4. В графе «Общая площадь, кв. м» указывается общая площадь предмета ипотеки.³ В соответствии с п. 5 ст. 15 Жилищного кодекса РФ «общая площадь жилого помещения состоит из суммы площади всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас».

³ В случае расхождения сведений о площади предмета ипотеки в правоустанавливающих документах и кадастровом/техническом паспорте предмета ипотеки указывается площадь на основании документа, наиболее позднего по дате.

5.5. В графе «Этажность» указывается, соответственно, количество этажей жилого дома (если предметом ипотеки является индивидуальный жилой дом с земельным участком).

5.6. В графе «*[Кадастровый/условный/инвентарный]* номер» указывается государственный учетный номер предмета ипотеки (кадастровый номер; условный номер, если кадастровый номер не присвоен; инвентарный номер, если ни кадастровый, ни условный номера не были присвоены) на основании сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости и/или технической документации. При этом, соответственно, в наименовании графы выбирается слово «кадастровый», «инвентарный» или «условный», неиспользуемое наименование удаляется.

В случае, когда на момент составления Закладной ни один учетный номер не присвоен (вновь построенная квартира), в графе «*[Кадастровый/условный/инвентарный]* номер» нужно указывать прочерк, допускается указание слов «нет» или «отсутствует». При этом, соответственно, в наименовании графы должно быть указано «Кадастровый/условный/инвентарный номер».

5.7. В графе «Площадь, кв. м» указывается площадь земельного участка в квадратных метрах.

5.8. В графе «Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования» указывается назначение земель в соответствии с действующим законодательством и кадастровым паспортом земельного участка.

5.9. В графе «Кадастровый номер» указывается кадастровый номер земельного участка.

5.10. В графе «Сведения о подлежащих государственной регистрации обременениях правами третьих лиц на дату регистрации ипотеки» указываются обременения, установленные в отношении предмета ипотеки (допустимо только для земельных участков, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) и подлежащие государственной регистрации (например, сервитут).

Примечание. В связи с имеющимися случаями буквального толкования наименования графы регистрирующими органами допустимо изменение наименования графы на следующее: «Сведения о зарегистрированных на момент государственной регистрации ипотеки обременениях правами третьих лиц».

При этом указываются характер обременения, номер и дата документа, которым установлено обременение, номер и дата государственной регистрации обременения, а также сведения об организациях (при их наличии), в пользу которых установлено обременение. Если в отношении предмета ипотеки обременений не установлено, то в данной графе указывается, что «обременений правами третьих лиц, подлежащих государственной регистрации, не установлено» или «обременения правами третьих лиц, подлежащие государственной регистрации, отсутствуют» и т.п. (Данная графа должна содержать четкую формулировку об отсутствии любых обременений правами третьих лиц, подлежащих государственной регистрации. Проставление прочерка в данном пункте не допускается.)

5.11. В подразделе «Денежная оценка предмета ипотеки» указывается денежная оценка предмета ипотеки (квартиры, жилого дома и земельного участка) в российских рублях (цифрами и прописью).

В случае передачи в ипотеку жилого дома с земельным участком денежная оценка указывается отдельно для дома и для земельного участка.

5.12. В графе «Земельный участок, руб.» указывается денежная оценка предмета ипотеки – земельного участка, в российских рублях (цифрами и прописью).

5.13. В графе «Оценщик» указываются Ф.И.О. оценщика; наименование саморегулируемой организации оценщиков (СРОО), членом которой является оценщик; регистрационный номер оценщика в реестре СРОО; а в случаях, когда отчет об оценке подписан двумя и более оценщиками, графа именуется «Оценщики» и указываются сведения о каждом из оценщиков. Если оценщик действует в рамках трудового договора с юридическим лицом (оценочной компанией), то наименование такого юридического лица указывается в Закладной.

5.14. В графе «Номер отчета» указывается номер отчета об оценке.

5.15. В графе «Дата составления отчета» указываются число, месяц и год, когда отчет об оценке был составлен и подписан оценщиком/оценщиками, заверен печатью оценщика/оценщиков либо скреплен печатью и подписью руководителя юридического лица, с которым оценщик/оценщики заключили трудовой договор.

Пример оформления раздела 5:

5. Предмет ипотеки				
Местонахождение предмета ипотеки				
Московская область, г. Одинцово, Раменский район, ул. Пушкина, дом 25, ул. Жукова, дом 14 (в случае уголовного здания)				
Название и описание, достаточное для идентификации				
Дом	Количество комнат	Общая площадь, кв. м	Этажность	Кадастровый номер
	5	200	1	45:78:789:89:7890
Земельный участок	Площадь, кв. м	Земли населенных пунктов, вид разрешенного использования		Кадастровый номер
	1000	Индивидуальное строительство	жилищное	45:456:543:543:678
Сведения о подлежащих государственной регистрации обременениях правами третьих лиц на дату регистрации ипотеки				
Обременения правами третьих лиц, подлежащие государственной регистрации, отсутствуют				
Денежная оценка предмета ипотеки				
Дом, руб.	1 600 000	Один миллион шестьсот тысяч		
Земельный участок, руб.	500 000	Пятьсот тысяч		
Оценщики	Иванов Иван Иванович (член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», регистрационный номер 545), Петров Петр Петрович (член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация оценщиков «Федеральная гильдия оценщиков», регистрационный номер 14), ООО «Самоцвет»			
Номер отчета	354	Дата составления отчета	10.08.2012	

РАЗДЕЛ 6. УСЛОВИЯ И ПОРЯДОК ИСПОЛНЕНИЯ ДЕНЕЖНОГО ОБЯЗАТЕЛЬСТВА ПО ЗАКЛАДНОЙ

Раздел 6 представляет собой неизменяемую (за исключением текста, выделенного курсивом, а также ненужного вида договора/обязательства) текстовую часть Закладной, сформированную из основных условий кредитного договора/договора займа. Содержание пунктов текстовой части Закладной по смыслу должно соответствовать аналогичным условиям кредитного договора/договора займа.

Условия и порядок исполнения денежного обязательства по закладной (текстовая часть закладной) заполняются и добавляются в закладную в соответствии с выбранным ипотечным продуктом.

РАЗДЕЛ 7. СВЕДЕНИЯ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ. СВЕДЕНИЯ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ИПОТЕКИ

7.1. В данном разделе подлежат заполнению графы, которые относятся к конкретной сделке, т.е. к виду жилого помещения: квартире или жилому дому с земельным участком. Неиспользуемые графы удаляются. Если на момент составления Закладной право собственности на предмет ипотеки зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, например, при передаче в залог имеющегося в собственности жилого помещения на основании договора об ипотеке, то данные сведения также могут вноситься машинописным способом при составлении Закладной. Регистратор в этом случае указывает только сведения о произведенной государственной регистрации ипотеки, не указанные на момент составления Закладной.

7.2. В графе «Наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав» указывается полное наименование соответствующего государственного органа, который осуществляет либо осуществил ранее государственную регистрацию права (и ипотеки) на жилое помещение (квартира, жилой дом с земельным участком). Если на момент составления Закладной известно наименование органа, осуществившего государственную регистрацию права и ипотеки, а также место государственной регистрации права и ипотеки, то данные сведения могут вноситься машинописным способом при составлении Закладной по согласованию с органом, осуществляющим государственную регистрацию прав. При этом в форме Закладной составителем может быть сделано необходимое редактирование данного раздела в части подписи и печати регистратора.

В случае составления Закладной при передаче в залог имеющегося в собственности жилого помещения, когда наименование органа, ранее зарегистрировавшего право собственности, отличается от наименования органа, осуществляющего государственную регистрацию ипотеки, дополнительно в новой графе указывается наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию ипотеки.

7.3. В графе «Наименование права собственности» должен быть указан вид права, на основании которого предмет ипотеки принадлежит Залогодателю (например, собственность, общая долевая собственность, общая совместная собственность). В случае общей долевой собственности указание долей залогодателей не требуется.

7.4. В графе «Номер государственной регистрации права собственности на [квартиру/дом]» (указывается нужное, ненужное удаляется) указывается номер государственной регистрации права собственности на жилое помещение.

В случае если предметом ипотеки является жилой дом с земельным участком, номер государственной регистрации права указывается отдельно для дома и отдельно для земельного участка; в остальных случаях графа «Номер государственной регистрации права на земельный участок» удаляется.

7.5. В графе «Номер государственной регистрации ипотеки [квартиры/дома]» (указывается нужное, ненужное удаляется) указывается номер государственной регистрации ипотеки жилого помещения.

В случае если предметом ипотеки является жилой дом с земельным участком, номер государственной регистрации ипотеки указывается отдельно для дома и отдельно для земельного участка; в остальных случаях графа «Номер государственной регистрации ипотеки земельного участка» удаляется.

7.6. В графе «Дата государственной регистрации права собственности» указываются число, месяц и год государственной регистрации права собственности на предмет ипотеки.

7.7. В графе «Дата государственной регистрации ипотеки» указываются число, месяц и год государственной регистрации ипотеки.

7.8. Графа закладной «Дата государственной регистрации договора, влекущего возникновение ипотеки» подлежит заполнению должностным лицом органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В данной графе также могут быть указаны сведения о документе (договоре), на основании которого возникла ипотека, с учетом информации, которая внесена в подраздел III-2 ЕГРП в графу «Документы-основания». При этом следует учитывать, что указанное должностное лицо вправе внести информацию о дате государственной регистрации договора, влекущего возникновение ипотеки, и о наименовании такого договора в любое место Закладной, а факт неуказания такой информации в Закладной (в том числе проставление прочерка в данной графе) не является основанием для ограничения оборота такой Закладной.

7.9. В графе «Место государственной регистрации» указывается информация о местонахождении регистратора.

Территориальный орган Росреестра в штампе регистрационной надписи на документах место проведения государственной регистрации ипотеки отражает посредством внесения в данный штамп в соответствии с приложением № 15 к Правилам ведения ЕГРП (утв. Постановление Правительства РФ от 18.02.1998 № 219):

- своего полного наименования;
- номера регистрационного округа с указанием после него населенного пункта, являющегося местонахождением территориального органа или его обособленного подразделения (если государственная регистрация осуществлена обособленным подразделением территориального органа).

Допускается заполнение данной графы должностным лицом территориального органа Росреестра любым способом, не противоречащим законодательству РФ.

Допускается указание в графе «Место государственной регистрации» наименования населенного пункта без указания наименования субъекта РФ или номера регистрационного округа.

Вышеуказанные данные о государственной регистрации заверяются подписью государственного регистратора и скрепляются печатью органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

7.10. Если залогодатель и должник по условиям сделки совпадают, то в разделе подписей заголовков «Залогодатель-должник» может указываться один раз с указанием далее его фамилии, имени и отчества (при наличии), а также подпись залогодателя-должника. В случае если за залогодателя/должника по доверенности действует представитель, то в заголовке необходимо указывать «Залогодатель/представитель залогодателя», «Должник/представитель должника», «Залогодатель-должник/представитель залогодателя-должника». Для других случаев при проставлении подписей в соответствующих графах указываются статус (залогодатель или должник), фамилия, имя и отчество (при наличии) и подпись залогодателя или должника соответственно.

В случае если залогодателем выступает несовершеннолетний, в заголовке указывается «Залогодатель/представитель залогодателя». В данном случае после его фамилии, имени и отчества (при наличии) указывается, кто действует от его имени как законный представитель или с чьего согласия действует несовершеннолетний, с указанием фамилии, имени и отчества (при наличии) представителя и подписи этого представителя. Если за несовершеннолетнего действует его законный представитель, который одновременно является залогодателем или должником, то он проставляет подпись два раза: за себя и за несовершеннолетнего.

При проставлении подписи должник и/или залогодатель имеют право указать дату проставления подписи от руки.

Пример:

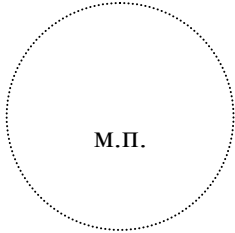
а) если несовершеннолетний ребенок не достиг возраста 14 лет и за несовершеннолетнего действует его законный представитель, то возможно указание: «Иванов Иван Иванович, от имени и в интересах которого как законный представитель действует его мать (отец) – Иванова Екатерина Михайловна». В случае если законный представитель несовершеннолетнего одновременно является залогодателем или должником, то он расписывается два раза – за себя и за ребенка;

б) если ребенок имеет возраст от 14 лет (полных) до 18 лет, то указывается: «Иванов Иван Иванович, действующий с согласия своего законного представителя – матери (отца) Ивановой Екатерины Михайловны». В этом случае за себя расписывается сам несовершеннолетний и проставляет подпись его законный представитель, с чьего согласия действует несовершеннолетний.

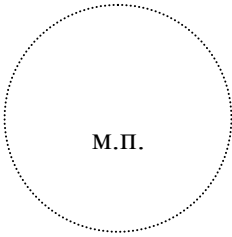
7.11. В случае если Закладная подписывается лицом по доверенности, то в разделе «Должник/представитель должника», «Залогодатель/представитель залогодателя» вносятся данные представителя должника и/или представителя залогодателя, соответственно, с указанием на то, что от имени должника и/или залогодателя действует представитель. Необходимо указать Ф.И.О. залогодателя и/или должника, затем Ф.И.О. доверенного лица, данные его паспорта, сведения о доверенности (номер и дата выдачи, каким нотариусом удостоверена). В этом случае расписывается только доверенное лицо, а доверенность прилагается к закладной. Скрепление доверенности с закладной не требуется, однако доверенность либо вместе с закладной сдается в депозитарий, либо передается в Агентство

(уполномоченному лицу Агентства). Если доверенность выдана не на конкретную сделку, то передается нотариально заверенная копия такой доверенности.

Пример заполнения раздела 7 (залог приобретаемого(-ых) объекта(-ов) недвижимого имущества):

7. Сведения о государственной регистрации права собственности. Сведения о государственной регистрации ипотеки		
Наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав		
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области		
Наименование права собственности	Общая долевая собственность	
Номер государственной регистрации права собственности на дом	23-24-35/768/8765-345	
Номер государственной регистрации права собственности на земельный участок	23-24-87/768/8765-346	
Номер государственной регистрации ипотеки дома	23-24-87/768/8765-345	
Номер государственной регистрации ипотеки земельного участка	23-24-87/768/8765-346	
Дата государственной регистрации права собственности	03 сентября 2012 года	
Дата государственной регистрации ипотеки	03 сентября 2012 года	
Дата государственной регистрации договора, влекущего возникновение ипотеки	03 сентября 2012 года	
Место государственной регистрации	Московская область, г. Одинцово	
Государственный регистратор	_____ (подпись)	
Залогодатель-должник/представитель залогодателя-должника		
Фамилия, имя, отчество	Подпись	
Иванов Иван Иванович, от имени которого на основании доверенности действует Иванов Павел Павлович, паспорт: серия 1701 № 568957, выдан ОВД «Чертаново» г. Москвы 05.07.2003, код подразделения 023-516		
Доверенность представителя залогодателя-должника		
Ф.И.О. нотариуса	Дата выдачи	Номер по реестру
Петров Константин Иванович, г. Москва	15 августа 2012 г.	24-567
Залогодатель/представитель залогодателя		
Фамилия, имя, отчество	Подпись	
Петров Николай Иванович, от имени и в интересах которого как законный представитель действует его мать – Петрова Екатерина Михайловна		

Пример заполнения раздела 7 (залог имеющегося объекта недвижимого имущества):

7. Сведения о государственной регистрации права собственности. Сведения о государственной регистрации ипотеки	
Наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию прав	
Управление Федеральной регистрационной службы по Московской области	
Наименование органа, осуществляющего государственную регистрацию ипотеки	
Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области	
Наименование права собственности	Общая долевая собственность
Номер государственной регистрации права собственности на квартиру	23-24-35/768/5678-270
Номер государственной регистрации ипотеки квартиры	23-24-87/768/8765-345
Дата государственной регистрации права собственности	25 марта 2008 года
Дата государственной регистрации ипотеки	03 сентября 2012 года
Дата государственной регистрации договора, влекущего возникновение ипотеки	03 сентября 2012 года
Место государственной регистрации	Московская область, г. Одинцово
Государственный регистратор	_____ (подпись)  М.П.
Залогодатель-должник	
Фамилия, имя, отчество	Подпись
Иванов Иван Иванович	
Залогодатель/представитель залогодателя	
Фамилия, имя, отчество	Подпись
Петров Николай Иванович, от имени и в интересах которого как законный представитель действует его мать – Петрова Екатерина Михайловна	

7.12. Государственный регистратор указывает дату выдачи Закладной, указывает свои фамилию и инициалы (либо при применении штампа с указанием фамилии и инициалов), проставляет свою подпись и заверяет печатью органа, осуществившего государственную регистрацию прав (ипотеки).

В случае аннулирования Закладной и выдачи новой взамен аннулированной вместо графы «Дата выдачи Закладной» производится расширенная запись: в соответствующих графах производятся записи о дате выдачи аннулированной Закладной (указывается составителем Закладной машинописным способом), о дате аннулирования Закладной (указывается государственным регистратором), а также о

дате выдачи новой Закладной (указывается государственным регистратором), которая выдана вместо аннулированной Закладной, наименовании регистрирующего органа, выдавшего новую Закладную.

Пример заполнения:

Дата выдачи аннулированной Закладной	03 сентября 2012 г.
Дата аннулирования Закладной	15 сентября 2012 г. (заполняется регистратором)
Дата выдачи новой Закладной	15 сентября 2012 г. (заполняется регистратором)
Государственный регистратор	<hr style="width: 30%; margin: 0 auto;"/> (подпись)
	<div style="border: 1px dashed black; border-radius: 50%; width: 100px; height: 100px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;"> М.П. </div>

8. ГРАФА «ОТМЕТКИ О СМЕНЕ ВЛАДЕЛЬЦА ЗАКЛАДНОЙ»

8.1. Отметка о новом владельце Закладной заполняется путем внесения сведений о передаче прав новому залогодержателю предыдущим залогодержателем, передающим права на Закладную. Поля отметки заполняются рукописным текстом либо с применением штампа. В случае если штамп читается не полностью, рекомендуется в свободном месте соответствующей графы рукописным текстом (без использования штампа) указать полные данные. При этом не требуется зачеркивать ранее проставленный штамп и заверять внесенные исправления.

8.2. В графе «Новый владелец Закладной» должно быть указано «Права на Закладную переданы» и далее должно быть точное и полное указание наименования лица, которому переданы права на Закладную, его местонахождение и ИНН. Полное наименование лица (включая организационно-правовую форму) указывается в именительном падеже.

В случае указания сокращенного наименования организационно-правовой формы нового владельца Закладной необходимо дописать полное наименование лица. При этом не требуется зачеркивание сокращенного наименования организационно-правовой формы и заверение внесенных исправлений. При указании организационно-правовой формы в дательном падеже (например: *Открытому акционерному обществу*) внесение исправлений в отметку не является обязательным. В случае указания наименования нового владельца в дательном падеже (например: *Агентству по ипотечному жилищному кредитованию*) внесение исправлений в отметку является обязательным.

8.3. В случае передачи Закладной в залог либо номинальному держателю законный владелец Закладной совершает на Закладной отметку «Закладная передана в залог (сведения о залогодержателе)» или «Закладная передана номинальному держателю (сведения о номинальном держателе)». В сведениях о залогодержателе либо номинальном держателе указываются точное и полное наименования лица,

которому передана Закладная, его местонахождение и ИНН. Указанная отметка производится составителем Закладной машинописным способом либо от руки в последней графе о смене владельца Закладной.

8.4. В графе «Сделка по передаче прав на закладную» указывается основание совершения действий с Закладной. При передаче прав на Закладную Агентству проставляются наименование и реквизиты договора купли-продажи закладных (с отсрочкой поставки). Допускаются формулировки *«Договор купли-продажи закладных»* или *«Договор купли-продажи»*.

8.5. В графе «Дата передачи» лицом, совершающим отметку о передаче прав на Закладную, указываются число, месяц и год передачи прав на Закладную.

8.6. Указанные в графе сведения должны быть заверены подписью уполномоченного лица (при этом фраза «Уполномоченное лицо» подлежит удалению; в случае если эта фраза не была удалена, ошибкой не признается), передающего права на Закладную, с указанием реквизитов документа, подтверждающего полномочия данного лица (за исключением случаев, когда от имени законного владельца Закладной при передаче прав на Закладную действует генеральный директор юридического лица), и скреплены печатью владельца Закладной, передающего права на Закладную. При внесении отметки обязательно указывается должность лица – единоличного исполнительного органа или его статус, если это лицо действует по доверенности (при указании должности указывается нужное, ненужное удаляется), а также дата выдачи, номер доверенности и, если доверенность нотариально удостоверена, сведения о нотариусе, удостоверившем доверенность. Для уполномоченных лиц, действующих по доверенности как физическое лицо, указание должности и проставление оттиска печати не требуются. Подпись должностного лица, производящего отметку, должна содержать также фамилию и инициалы указанного лица.

Если лицо, производящее отметку, является сотрудником филиала, допускается проставление в отметке штампа филиала или печати «для документов».

В случае если отметка делается лицом, действующим по доверенности, в графе «Сведения о доверенности» указываются сведения о дате выдачи, номере доверенности и, если доверенность нотариально удостоверена, нотариусе, удостоверившем доверенность (например: *«Доверенность от 01.01.09 № 3, зарегистрировано в реестре нотариуса г. Москвы Ивановой И.И. за № 1-11»*).

В случае заполнения в графе реквизитов иной доверенности допускается в этой же графе указать через запятую сведения действительной доверенности, подтверждающей полномочия на проставление отметки. При этом реквизиты предыдущей доверенности не зачеркиваются и заверение исправления не требуется.

Если отметку производит лицо, действующее по доверенности, в которой прописаны полномочия производить отметку на основании письменного поручения (распоряжения), указание сведений о дате выдачи и номере письменного поручения (распоряжения) доверителя не является обязательным требованием.

При оформлении доверенности на уполномоченное лицо в части предоставления полномочий по производству отметок о переходе прав на Закладную новому владельцу рекомендуется в тексте доверенности использовать формулировку *«производить на Закладной отметку о передаче прав на Закладную новому владельцу Закладной»* вместо часто используемой фразы *«производить передаточную надпись»*. Термин «передаточная надпись» используется в ст. 49 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» для обозначения специальной залоговой передаточной надписи.

В случае использования в доверенности некорректной терминологии, которая не позволяет однозначно определить предоставление полномочий на совершение отметок о смене владельца Закладной, законному владельцу Закладной необходимо составить одобрение о передаче прав на данную Закладную (закладные по сделке) новому владельцу.

Пример заполнения отметок о смене владельца Закладной:

Отметки о смене владельца Закладной	
Новый владелец Закладной	Права на Закладную переданы. Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», г. Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 69-Б, ИНН 7729355614
Закладная передана в доверительное управление	Открытое акционерное общество «Региональное ипотечное бюро», г. Москва, ул. Кржижановского, д. 14, кор. 3, ИНН 7712345678
Сделка по передаче прав на Закладную	Договор купли-продажи закладных от 15.03.2009 № 154
Дата передачи	20 сентября 2012 г.
Заместитель директора	<p style="text-align: center;">_____ Сидоров М.В.</p> <div style="text-align: right; border: 1px dashed black; border-radius: 50%; width: 100px; height: 100px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin-left: auto;"> М.П. </div>
Сведения о доверенности	
Доверенность от 15.10.2008 № 29-567	

8.7. Допустимо внесение в типовые формы Закладных дополнительных граф для внесения специальных залоговых передаточных надписей. Дополнительные графы должны быть размещены на отдельном листе, расположенном после отметок о смене владельца закладной, и изложены в следующем виде:

СПЕЦИАЛЬНАЯ ЗАЛОГОВАЯ ПЕРЕДАТОЧНАЯ НАДПИСЬ	
Наименование законного владельца закладной	<i>Указывается наименование владельца закладной</i>
Наименование залогодержателя закладной	<i>Указывается наименование залогодержателя закладной</i>
ИНН залогодержателя закладной	<i>Указывается ИНН залогодержателя закладной</i>
Юридический адрес залогодержателя закладной	<i>Указывается юридический адрес залогодержателя закладной</i>
Основание проставления специальной залоговой надписи	Договор о залоге закладных от ____ 20__ г. № _____
Срок, по истечении которого настоящая закладная может быть продана залогодержателем	<i>Указывается дата заключения Договора о залоге закладных</i>

Подпись законного владельца закладной (залогодателя)	<i>Указываются должность, Ф.И.О., подпись, а также наименование и реквизиты документа, делегирующего полномочия лицу залогодателя на проставление подписи на закладной</i>
--	--

ОТМЕТКА О ПОГАШЕНИИ СПЕЦИАЛЬНОЙ ЗАЛОГОВОЙ ПЕРЕДАТОЧНОЙ НАДПИСИ	
Отметка о погашении залоговой надписи	Залог прекращен. Залоговая надпись погашена
Дата погашения специальной залоговой передаточной надписи	___ _____ 20__ г.
Подпись лица, уполномоченного на проставление отметки	<i>Указываются должность, Ф.И.О., подпись, а также наименование и реквизиты документа, делегирующего полномочия лицу залогодержателя на проставление отметки о погашении залоговой надписи</i>

ОТМЕТКА О СМЕНЕ ВЛАДЕЛЬЦА ЗАКЛАДНОЙ НА ОСНОВАНИИ СПЕЦИАЛЬНОЙ ЗАЛОГОВОЙ ПЕРЕДАТОЧНОЙ НАДПИСИ	
Наименование залогодержателя закладной	<i>Указываются наименование залогодержателя закладной, ИНН, юридический адрес</i>
Передача прав на закладную (новый владелец закладной)	<i>Указываются полное наименование, ИНН, юридический адрес лица, которому передаются права на закладную</i>
Основание передачи	<i>Указывается специальная залоговая надпись с указанием реквизитов договора, являющегося основанием передачи прав на закладную новому законному владельцу</i>
Дата передачи прав на закладную	___ _____ 20__ г.
Отметка о погашении специальной залоговой надписи	<i>С даты ___ _____ 20__ г. указывается дата передачи прав на закладную залог прекращен. Залоговая надпись погашена</i>
Подпись лица, уполномоченного на проставление отметки	<i>Указываются должность, Ф.И.О., подпись, а также наименование и реквизиты документа, делегирующего полномочия лицу Залогодержателя на проставление подписи на закладной</i>