

Письмо Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 04.10.2017 № Д23и-5749 по вопросу включения отдельных сведений в закладную

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 2 статьи 23 Федерального закона от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее-Закон об ипотеке):

изменения и дополнения в регистрационную запись об ипотеке вносятся на основании соглашения между залогодателем и залогодержателем об изменении или о дополнении условий договора об ипотеке;

изменения и дополнения регистрационной записи об ипотеке не допускаются, если права залогодержателя удостоверены, закладной, за исключением случая, предусмотренного пунктом 6 статьи 13 Закона об ипотеке (в соответствии с которым должник по обеспеченному ипотекой обязательству, залогодатель и законный владелец закладной могут изменить ранее установленные условия закладной по соглашению).

На основании пункта 4 статьи 14 Закона об ипотеке:

при несоответствии закладной договору об ипотеке или договору, обязательство из которого обеспечено ипотекой, верным считается содержание закладной, за исключением случая, если ее приобретатель в момент совершения сделки знал или должен был знать о таком несоответствии;

законный владелец закладной вправе требовать устранения указанного несоответствия путем аннулирования закладной, находящейся в его владении, и одновременной с этим выдачи новой закладной, если требование было заявлено немедленно, после того, как законному владельцу закладной стало известно о таком несоответствии.

Состав сведений, включаемых в регистрационную запись об ипотеке, определен частью 6 статьи 53 Федерального закона от 13 июля 2015 г.

218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», пунктами 101, 102 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. №943.

Учитывая также положения статьи 9, пункта 1 статьи 14, статьи 22 Закона об ипотеке, полагаем, что при изменении условий договора, из которого возникло обеспеченное ипотекой обязательство (кредитный договор), в части указания суммы обязательства, исполнение которого обеспечено ипотекой, и размера процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, либо условий, позволяющих в надлежащий момент определить эту сумму и проценты, требуется также внесение изменений в условия договора об ипотеке, закладной и, соответственно, в соответствующую запись Единого государственного реестра недвижимости.