**Что такое закладная на квартиру?**

Закладная представляет собой вид ценной бумаги, которая подтверждает, что приобретенная в ипотеку недвижимость передается в залог в обмен на кредитные средства. Для банка она является своеобразной гарантией того, что заемщик не станет отказываться от своих платежных обязательств: если по платежам будут допускаться просрочки, банк сможет продать заложенную квартиру и вернуть деньги. Таким образом, в оформлении данного документа заинтересованы в первую очередь именно кредитные организации.

По закону оформлять закладную при покупке жилья в ипотеку необязательно, однако большинство банков настаивают на регистрации документа, чтобы снизить риски и облегчить процесс взыскания долга, если клиент откажется платить.

Так, имея в своем распоряжении закладную, кредитная организация избавлена от необходимости собирать целый пакет различных документов, подтверждающих ее требования, — банку достаточно будет предъявить закладную.

В закладной обязательно указывается вся информация, касающаяся условий ипотечного договора:

* паспортные данные заемщика;
* данные кредитной организации (ее название, реквизиты, номер лицензии, адрес, по которому она располагается);
* информация о недвижимости (ее оценочная стоимость, подтверждение права собственности и другие подробности);
* сведения о наличии обременения в пользу третьих лиц;
* условия выдачи кредита.

Как отмечают специалисты, для самого заемщика, если он добросовестно платит по кредиту, нет особой разницы, подтверждена ли сделка закладной.

**Как оформить закладную**

Оформлением закладной вместе с пакетом других документов банк занимается самостоятельно. Фактически для нее требуется тот же список бумаг, что и для основного договора:

* паспорта всех заемщиков;
* свидетельство о собственности на имущество, договор купли-продажи;
* акт независимой оценки рыночной стоимости жилья;
* справка о доходах заемщика(-ов);
* полис страхования недвижимости.

Клиенту придется только подписать документ.

Если у гражданина есть электронная подпись, все можно оформить дистанционно. Получить электронную подпись можно в аккредитованных центрах. Действует такая подпись обычно около одного года.

После подписания кредитная организация направит закладную в Росреестр, где ей присваивают номер. За регистрацию документа клиенту придется заплатить госпошлину.

После регистрации в Росреестре, банку передадут регистрационную запись о переходе права собственности на заемщика и запись об ипотеке.

Закладная всегда оформляется в единственном экземпляре, он хранится у банка. Заемщик вправе запросить копию документа — ее можно будет использовать, если кредитная организация потеряет или испортит оригинал.

Эксперты советуют сверять текст копии и оригинала, чтобы избежать проблем в будущем. Оформить бумагу можно и в электронном виде — такой документ надежно защищен и не может потеряться, а все производимые с ним действия отслеживает Росреестр.

Как банк использует закладную

Благодаря закладной банк может продать взятую в ипотеку недвижимость, если заемщик перестанет погашать задолженность. Однако у кредитной организации есть и другие варианты распорядиться ценной бумагой до полного погашения ипотеки клиентом. Так, в ряде случаев кредитор вправе перепродать долг другой организации или лицу: обычно такое происходит, когда банку нужны деньги.

Возможны следующие варианты использования банком закладной:

частичная перепродажа - банк продает другой организации часть залога, заемщик продолжает платить по тем же реквизитам, и кредитор самостоятельно переводит деньги на новый счет;

переуступка прав - банк продает другой организации закладную и ипотечный кредит, для заемщика меняется расчетный счет, на который он перечисляет выплаты по ипотеке;

обмен - банк обменивается закладными с другой организацией, при этом реквизиты для клиента в большинстве случаев остаются те же;

выпуск эмиссионых бумаг - банк делит закладную на несколько частей и продает их, заемщик продолжает выплачивать долг, полученную от него сумму делят на части и перенаправляют новым получателям.

При этом новые владельцы ценной бумаги не имеют права менять условия договора. Таким образом, для заемщика даже при перепродаже его долга не изменится ничего, кроме реквизитов для платежей.

Когда клиент выплатил долг, действие закладной аннулируется. Отправить соответствующий запрос в Росреестр и МФЦ может сам банк.

В ином случае гражданину придется самостоятельно забрать справку о полном исполнении обязательств, подать заявление на выдачу закладной (обычно она возвращается в срок до одного календарного месяца), а затем отнести бумаги в Росреестр или МФЦ. Если же закладная оформлялась в электронном виде, Росреестр аннулирует ее сам.

Проверить, действительно ли был аннулирован залог, можно на сайте Росреестра. Для этого достаточно указать адрес купленного жилья, его условный или кадастровый номер.