



Ассоциация банков России  
(Ассоциация «Россия»)

**ПРЕЗИДЕНТ**

119180, Москва, ул. Большая Якиманка, д.23  
[www.asros.ru](http://www.asros.ru)  
asros@asros.ru  
т. 8-(495)-785-29-90

Заместителю руководителя  
Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

**Т.А. Громовой**

101000, Москва, Чистопрудный бульвар,  
д. 6/19, стр. 1

от 02.02.2024 № 02-05/99

*О предложениях совершенствования работы с  
закладными*

**Уважаемая Татьяна Алексеевна!**

08.12.2023 состоялась встреча кредитных организаций – членов Ассоциации банков России с представителями Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве по вопросам, связанным с документарными закладными, и получения выписок из ЕГРН<sup>1</sup> в целях повышения эффективности взаимодействия ведомства с кредитными организациями.

К встрече были собраны вопросы и предложения от кредитных организаций (прилагаем), при этом ряд инициатив требуют рассмотрения и решений на федеральном уровне.

1. Так, в ходе обсуждения основная проблема касалась непрозрачного порядка получения залогодержателями документарных закладных (в том числе не востребуемых закладных) в территориальных управлениях Росреестра (исключая г. Москва) и уточнения места их хранения (местонахождения). Данное приводит к выявляемым фактам утери закладных, что существенно усложняет процедуры аннулирования документарной закладной (при погашении обязательств) и перевода документарной закладной в электронную.

По итогам встречи и дополнительного опроса банков единогласно поддержано предложение о необходимости разработки/внедрения Росреестром **интерактивного справочника местонахождения документарных закладных**, что позволит:

- оптимизировать процесс поиска документарных закладных, оптимизации клиентского пути (исключение запроса расписок у заемщиков);

<sup>1</sup> Темы обсуждения:

1. Аннулирование документарных закладных и выдача взамен электронных по технологической схеме, утвержденной Росреестром (письмо Росреестра от 02.09.2022 № 06-01148/22@)
2. Порядок и сроки получения документарных закладных в отделе ведения ЕГРН
3. Получение сведений из ЕГРН, содержащих персональные данные физических лиц

- сократить издержки на переписку и обработку обращений, исключить повторные обращения со стороны банков и дать понимание, в какое именно подразделение Росреестра направлять запрос;

- отслеживать факт регистрации закладной (при переходе с инвестиционного на титульный период) и возможность уточнения, была ли зарегистрирована закладная (если да, то оперативно определить точное нахождение закладной);

- сократить количества фактов утери закладных.

В случае невозможности реализации предложения о разработке справочника, часть банков (в основном, региональные) посчитала достаточным для оперативного разрешения вопросов, связанных с получением и архивным хранением документарных закладных, **назначить ответственных лиц в каждом территориальном учреждении Росреестра** (с контактными данными: телефон и электронная почта) **и их постоянной доступности для оперативного взаимодействия по данным вопросам.**

Вместе с тем такое решение может быть только временным, так как его в целом недостаточно для полноценного разрешения проблемы поиска утерянных закладных, в том числе в связи необходимостью идентификации сотрудника банка (при общении по телефону). Кроме того, банки федерального масштаба заинтересованы в едином окне взаимодействия.

При этом одним из крупнейших банков отмечено, что целевым решением по проблеме видится изменение действующего законодательства, упрощающего работу с документарными закладными в части отказа от необходимости предоставления в орган регистрации оригинала документарной закладной при переводе документарной закладной в электронную.

2. Еще одной проблемой являются выявляемые технические ошибки регистраторов при регистрации документарных закладных (подписи, отметки регистраторов, иные ошибки).

Для исправления этой ситуации требуется направление залогодержателем отдельного заявления на исправление технической ошибки (срок рассмотрения – 5 рабочих дней), при этом прием таких заявлений, как правило, осуществляется не по месту выдачи закладных, что существенно увеличивает трудозатраты банков и удлиняет сроки получения корректно оформленных закладных.

В целях предметного решения вопроса некоторыми респондентами предоставлены примеры конкретных кейсов с ошибками регистраторов в документарных закладных, которые приведены в приложении 2.

**Просим Росреестр провести работу по сокращению ошибок регистраторов при оформлении документарных закладных.**

3. Дополнительно кредитные организации при формировании вопросов к встрече и по ее итогу в очередной раз обратили внимание на ошибки регистраторов при работе с электронными закладными.

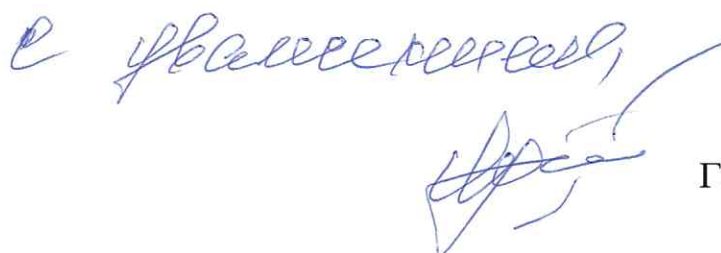
При регистрации договора купли-продажи (далее – ДКП) одновременно с ипотекой в силу закона и выдачей электронной закладной (далее – ЭЗ), регистраторы не направляют ЭЗ на хранение в депозитарий, но сама регистрация ДКП и ипотеки в силу закона проведена. Банкам необходимо проводить поиски ЭЗ и дополнительно направлять в Росреестр заявления на исправление технической ошибки в записи ЕГРН. После подачи такого заявления регистраторы направляют ЭЗ на хранение.

Примеры заявлений на исправление технической ошибки в записи ЕГРН по ЭЗ, которые не были направлены на хранение в депозитарий по сделкам одного из банков в период с мая по сентябрь 2023 года приведены в приложении 3.

**Просим провести работу с регистраторами, чтобы они направляли ЭЗ в депозитарий до завершения работы с заявлением на регистрацию ДКП и ипотеки в силу закона.**

Дополнительно сообщаем, что позиция в рамках исполнения решений протокола встречи Росреестра, Банка России и отдельных кредитных организаций от 20.10.2023 № 02-12/4-ПК в части подходов к получению согласий залогодержателя при изменении договора долевого участия и сведений, содержащихся в ЕГРН, Ассоциацией сформирована и будет направлена отдельным письмом.

*Приложения: 1. Письмо Ассоциации от 07.12.2023 № 05-05/1387 всего на 8 л.; 2. Свод ошибок при регистрации документарных закладных на 3 л.; 3. Ошибки при регистрации электронных закладных на 1 л.*



Г.И. Лунтовский