**Введение**

Почему важно знать, что такое закладная на квартиру по ипотеке, какие характеристики она имеет, ведь необходимую вам информацию по данному вопросу можно узнать в банке?

Ответ: так как изменить условия, либо расторгнуть договор в одностороннем порядке при действующей ипотеке невозможно, перед подписанием этого важного документа стоит хорошо подумать, определить свои обязанности и права, чтобы быть готовым к любому развитию ситуации.

**В чем сущность и необходимость закладной при оформлении ипотеке?**

Закладная на квартиру по ипотеке – это ценный документ, заверенный нотариусом, содержащий важные аспекты кредитного соглашения и условия недвижимости, являющейся залогом. Это один из вариантов ценной бумаги. Собственник закладной имеет право **продать** ее другому юридическому субъекту. В этом и заключается ее ценность.

По закону банк не только **получает** доход от процентов выплачиваемой ипотеки, но и от перепродажи закладной, если ему срочно понадобится большая денежная сумма. В его полномочиях также создать эмиссионные ценные бумаги. Это своего рода страховка.

***Важно знать! Как только кредит по ипотеке погашен, закладная перестает иметь ценность.***

На приобретение недвижимости, определенных видов транспорта банки выдают кредиты и без оформления закладной, но весьма неохотно, ведь этом случае им придется ждать полного погашения займа.

**Виды сделок по ипотеке**

## На сегодня существует 2 основных вида ипотечного кредитования:

## На договорной основе (предполагает подписание дополнительного соглашения, отсутствующего в пунктах договора);

## Законодательно.

В любом случае, помимо основного договора, может быть составлен еще один документ – закладная. Нотариально заверенной росписи заемщика в ней не требуется, но чаще всего сотрудники банка настаивают присутствие этого факта.

**Особенности закладных в Сбербанке и ВТБ 24**

Большое значение при оформлении закладной имеет ее правильное заполнение. У каждого банка свои правила ее составления. Для сравнения рассмотрим несколько примеров.

В Сбербанке этот документ формирует профессиональный юрист. Кредитор лишь ознакамливается с его содержанием и задает возникшие вопросы.

**Необходимые требования к оформлению закладной в Сбербанке:**

1. В наименовании обязательное наличие слова «закладная»;
2. Присутствие информации о залогодержалете, а также залогодателе для его дальнейшей идентификации;
3. Указание дат, времени, условий, ставки и сторон договора;
4. Данные о залоговом имуществе.

После подписания договора, проходит ее регистрация в госреестре. Хранение документа осуществляется у залогодержателя.

## Содержание закладной по форме банка ВТБ 24:

## Номер договора;

1. Наименование государственного органа;
2. Отделение по регистрации ипотечного кредита;
3. Информация о регистрации ипотечного займа в госорганах;
4. Дата возвращения закладной клиенту.

Создание документа входит в обязанности банка, а все пункты содержания закладной должны быть подтверждены подписью и печатью субъекта, регистрирующего право на приобретаемый объект недвижимости.

## Последовательность оформления закладной

На модели Сбербанка рассмотрим основную последовательность кредитования с закладной по ипотеке. Итак, для этого:

1. Совместно с менеджером из строительной компании подберите желаемую квартиру и заключите соответствующий договор о покупке;
2. Соберите пакет документов и отправьте заявление в банк на получение ипотеки;
3. Подпишите составленный кредитный договор;
4. С помощью профессионалов оцените стоимость квартиры;
5. Сформируйте закладную в банковском отделении.

В других банках процедура аналогичная.

**Перечень документов, предоставляемых в банк:**

* Паспорт с пропиской по месту проживания;
* Копия плана приобретаемой недвижимости и ее кадастровый паспорт;
* Отчет об **оценке** приобретаемой недвижимости;
* Копия документа, разрешающего эксплуатацию дома;
* Акт приема-передачи объекта недвижимости.

**Подводные камни**

Нередко, пройдя всю процедуру ипотечного кредитования и составив закладную, клиент банка сталкивается с некоторыми нюансами. В договоре, как правило, они прописываются мелким шрифтом или вообще могут отсутствовать. Например, это может быть комиссионный сбор за составление закладной специалистом или **госпошлина**. Она имеет фиксированную цену, либо составляет определенный процент от общей суммы. Также дополнительные расходы могут быть связаны со страхованием залоговой недвижимости, а иногда даже банк может потребовать застраховать жизнь заемщика.

При отказе кредитуемого оплачивать страховку или какие-либо дополнительные сборы, финансовое учреждение вправе повысить процентную ставку.

**Образец заполнения закладной на примере Сбербанка**

Оформление закладной в Сбербанке проводится строго по правилам учреждения и в соответствии с законодательством.

**Залогом могут выступать:**

* Находящиеся в собственности здания;
* Любая недвижимость (дом, участок и другое);
* Крупные объекты движимого имущества (яхта, самолет);
* Гараж, дача, то есть нежилое имущество;
* В случае **военной** ипотеки залогом выступает приобретенная недвижимость.

В закладной обязательно прописывается время выполнения обязательств по кредиту, условия предоставления займа, предмет договора и другие аспекты, а также метод погашения задолженности. **Выглядит** она примерно следующим образом:



**Фото** 1.

В готовый документ нельзя вносить изменения. Важно максимально корректно заполнить бланк. После его полного составления, документу присваиваются определенные реквизиты.

***Помните! Незначительные на ваш взгляд ошибки в бланке закладной могут привести к серьезным последствиям!***

**Ваши действия при утере закладной по ипотеке**

Как мы уже выяснили, закладная по кредиту хранится в банке до окончательного погашения заемщиком своего долга (банк является ее **владельцем**). Как только задолженность гасится, заимодатель **передает** клиенту закладную, на которой стоит пометка о полной выплате кредита, а также подпись и печать банка.

После этого необходимо отнести заверенный документ в регпалату для удаления записи о вашем кредите. После этой процедуры ваши обязанности перед банком целиком и полностью исчерпаны.

В случае, когда закладная утеряна, банк оформляет и предоставляет в соответствующие инстанции ее дубликат. И здесь заемщику стоит только поставить свою подпись.

***Совет! Вносить в закладную поправки запрещено. Однако, при составлении дубликата закладной не исключены внесения в ее содержание дополнительных пунктов в одностороннем порядке. Поэтому перед подписанием нового документа проконсультируйтесь с юристом и убедитесь в подлинности дубликата.***

**Возможно ли внести изменения в содержание закладной?**

Причиной изменений содержания закладной может стать необходимость в реструктуризации займа. В этом случае важным моментом при составлении закладной является оформление и подписание обеими сторонами дополнительного договора. Соглашение о внесении поправок тоже должно пройти регистрацию в регпалате. В договор должны быть вписаны дополнительные условия между сторонами. Кроме того, в нем прописываются даты, все реквизиты и подписи сторон, место и предмет соглашения, и, обязательно, сведения о самой закладной.

**Заключение**

Закладная имеет практическую направленность и несомненные перспективы:

* Она облегчает процесс **ипотечных** правоотношений;
* В случае **смены залогодержателя**, не нужно вносить изменения в действующий договор;
* Для финансовых учреждений она является определенной страховкой.

**Источники**

<http://www.ipotek.ru/notar.php>

<https://mbank24.ru/ipoteka/zakladnaya-vtb-24.html#i-6>

<http://www.bankist.ru/article/160714/2412/>

<http://realty2day.ru/kak-zapolnit-zakladnuyu-po-ipoteke-v-sberbanke.html>

<http://studopedia.su/8_3083_ipoteka.html>

https://rosreestr.ru/site/press/news/ipoteka-zalog-nedvizhimogo-imushchestva/?contrast=N

http://sovet-ts.ru/vazhno-znat/chto-takoe-zakladnaya-po-ipoteke-oformlenie-i-prodazha-zakladnyx