**Что такое закладная.**

Закладная - ценная бумага, которую можно оформить только при залоге недвижимости (ипотеке) и только в случаях, когда обеспечивается денежное обязательство. Она удостоверяет право залога и позволяет получить исполнение по обязательству, которое обеспечено ипотекой, без предъявления других доказательств.

Закладная может быть документарной или бездокументарной - в форме электронного документа.

Обязательные данные, которые должны быть в закладной, перечислены в законе. Если хотя бы одного из требуемых сведений нет, документ закладной не считается.

Закладная - это именная ценная бумага. Закладная нужна кредитору (залогодержателю). С ней проще доказать, что он владеет правами по закладной, а при необходимости он может их передать.

Закладная удостоверяет права ее владельца получить :

• исполнение по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой. При этом не нужны другие доказательства наличия этих обязательств;

• право залога, то есть возможность получить удовлетворение за счет имущества, обремененного ипотекой, преимущественно перед другими кредиторами залогодателя.

Закладная оформляется только при залоге недвижимости (ипотеке) и только в случаях, когда обеспеченное обязательство денежное. Но даже при соблюдении этих условий закладную могут не выдать .

По общему правилу оформлять закладную необязательно, это делается по желанию сторон.

Если нужно, чтобы права залогодержателя были удостоверены закладной, это должно быть отражено в договоре об ипотеке. При ипотеке в силу закона такая оговорка не требуется.

Вы не сможете получить закладную, в частности:

1) если предмет ипотеки - предприятие как имущественный комплекс или право его аренды;

2) если ипотека обеспечивает денежное обязательство, по которому не определена сумма долга на момент заключения договора, и нет условий, которые позволяют ее определить;

3) при последующей ипотеке.