

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Иркутской области**

Управление Росреестра по Иркутской области: «ипотечные каникулы» и внесение изменений в реестр недвижимости

С 31.07.2019г. вступил в силу Федеральный закон от 01.05.2019 № 76-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с заемщиком - физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, по требованию заемщика» (Закон № 76-ФЗ).

Благодаря закону заемщики, оказавшиеся в трудной жизненной ситуации, могут обратиться к своему кредитору с требованием об установлении «льготного периода» сроком до 6 месяцев. В рамках этого периода по выбору заемщика может быть приостановлено исполнение обязательств либо уменьшен размер периодических платежей заемщика.

Управление Росреестра по Иркутской области напоминает, что Законом № 76-ФЗ предусмотрена государственная регистрация внесения изменений в запись Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) по причине «ипотечных каникул». Для этого необходимо обратиться в офис Иркутского областного многофункционального центра (МФЦ) с заявлением о внесении изменений и представлением необходимого пакета документов.

В случае, если права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке удостоверены документарной закладной, то к заявлению владельца такой закладной о внесении изменений в записи ЕГРН прилагаются следующие оригиналы документов:

-документарная закладная;

-требование заемщика о предоставлении ему льготного периода;

-документ, предусматривающий изменения в документарную закладную на основании требования заемщика о предоставлении ему льготного периода;

-в случае, если залогодатель является третьим лицом, то необходимо его согласие в письменной форме.

В данном случае внесение изменений в документарную закладную осуществляется путем прикрепления к ней органом регистрации прав документа, предусматривающего изменения в документарную закладную на основании требования заемщика о предоставлении ему льготного периода, и указания должностным лицом органа регистрации прав в тексте самой документарной закладной на то, что такой документ является неотъемлемой частью документарной закладной. Надпись на документарной закладной о внесении изменений в содержание документарной закладной с указанием даты их внесения должна быть осуществлена должностным лицом органа регистрации прав, удостоверена его подписью и скреплена печатью.

Документ, предусматривающий изменения в документарную закладную на основании требования заемщика о предоставлении ему льготного периода, составляется и подписывается владельцем закладной.

Когда права залогодержателя удостоверены электронной закладной, владелец закладной или лицо, осуществляющее права по электронной закладной, обращаются в Росреестр с заявлением о внесении изменений в электронную закладную, которое подается в форме электронного документа. Изменения в электронную закладную вносятся посредством заполнения формы соглашения о внесении изменений в электронную закладную и подписываются усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной. К такому заявлению должны быть приложены требование заемщика о предоставлении ему льготного периода, согласие залогодателя в случае, если залогодателем является третье лицо, в форме электронных документов, подписанных УКЭП заемщика и залогодателя соответственно.

Если закладная не выдавалась, то в регистрирующий орган представляются следующие оригиналы документов:

- заявление залогодержателя о внесении изменений в записи ЕГРН;

- оригинал кредитного договора (договора займа);

- требование заемщика о предоставлении ему льготного периода;

- согласие залогодателя в случае, если залогодателем является третье лицо.

Также Управление Росреестра по Иркутской области сообщает, что суть «ипотечных каникул» заключается в максимальном снижении финансовой нагрузки на человека, столкнувшегося с жизненными трудностями. Поэтому внесены изменения в Налоговый кодекс РФ, согласно которым за государственную регистрацию внесения изменений в запись ЕГРН по причине «ипотечных каникул» госпошлина не уплачивается.

Удостовериться в том, что Росреестр внес сведения об «ипотечных каникулах» можно, запросив из Единого государственного реестра недвижимости выписку об объектах недвижимости и (или) их правообладателях.

Виктория Пестова, главный специалист-эксперт

отдела регистрации недвижимости № 4

Управления Росреестра по Иркутской области