

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

Ассоциация банков России

ул. Большая Якиманка, д. 23
г. Москва, 119180

asros@asros.ru

№
06.03.2023 / **13-00169/23**
на № 02-05/87 от 06.02.2023

О рассмотрении обращения

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Росреестра (далее – Управление), рассмотрев обращение по вопросу применения положений Федерального закона от 07.10.2022 № 377-ФЗ «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 377-ФЗ), сообщает следующее.

Согласно пункту 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.07.2005 № 452, разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются федеральными органами исполнительной власти по обращениям граждан в случаях, если на них возложена соответствующая обязанность.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства.

Обращаем внимание, что федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере банковской деятельности, кредитной кооперации, микрофинансовой деятельности является Минфин России (пункт 1 Положения о Министерстве финансов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 329).

В соответствии с положениями Федерального закона от 10.07.2002 № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» денежно-кредитная политика определяется Банком России.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии со статьей 1 Закона № 377-ФЗ:

Ассоциация банков России
Вх. № 02-04/365
07 . 03 2023 г.

со дня направления кредитором заемщику уведомления, указанного в части 10 статьи 1 Закона № 377-ФЗ, условия соответствующего кредитного договора считаются измененными на время льготного периода; кредитор обязан направить заемщику уточненный график платежей по кредитному договору способом, определенным в соответствии с частью 10 статьи 1 Закона № 377-ФЗ, не позднее дня, следующего за днем окончания льготного периода, за исключением случаев, установленных частью 19 статьи 1 Закона № 377-ФЗ (часть 13);

к отношениям, регулируемым статьей 1 Закона № 377-ФЗ с учетом установленных в ней особенностей, применяются требования, установленные частями 14 - 27, 31 - 33 статьи 6 Федерального закона от 03.04.2020 № 106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа» (далее – Закон № 106-ФЗ) (часть 20).

Кредитор по кредитному договору (договору займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой и условия которого были изменены в соответствии со статьей 6 Закона № 106-ФЗ, обязан обеспечить внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке (часть 31 статьи 6 Закона № 106-ФЗ).

Учитывая вышеизложенное, а также пункт 1 информационного письма Банка России от 21.10.2022 № ИН-03-59/126 «О применении Федерального закона от 07.10.2022 № 377-ФЗ «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»:

законом возложена обязанность на залогодержателя по обращению в орган регистрации прав с заявлением о внесении изменений в регистрационную запись об ипотеке;

если законом не установлен иной срок обращения залогодержателя с вышеуказанным заявлением, полагаем, что такое заявление может быть представлено в орган регистрации прав в том числе после окончания льготного периода.

Порядок представления заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов определен статьей 18 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ); требования к документам, представляемым для осуществления учетно-регистрационных действий, – статьей 21 Закона № 218-ФЗ; особенности осуществления государственной регистрации ипотеки – статьей 53 Закона № 218-ФЗ.

В соответствии с частью 6 статьи 53 Закона № 218-ФЗ, пунктом 123 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241:

при государственной регистрации ипотеки в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) вносятся в том числе сведения о:

- сроках (периодичности) платежей и их размерах либо условия, позволяющие определить данные размеры, в случае если обеспечиваемое ипотекой обязательство подлежит исполнению по частям;

- том, что права залогодержателя удостоверяются закладной (если это предусматривает договор об ипотеке);

изменения в такие сведения, содержащиеся в ЕГРН, вносятся на основании предусмотренных федеральным законом документов и заявления залогодателя и залогодержателя, если иное не установлено федеральным законом для случаев, когда права залогодержателя удостоверяются закладной на бумажном носителе или электронной закладной.

Дополнительно информируем, что:

решение о государственной регистрации, о приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы документов, представленных в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ;

Росреестр в соответствии с законодательством Российской Федерации не вправе принимать решения о законности (незаконности) решений, принятых государственными регистраторами прав, отменять (приостанавливать) их, давать указания своим территориальным органам о принятии каких-либо решений

по конкретным делам, а также давать оценку действиям (бездействиям) государственного регистратора прав при осуществлении правовой экспертизы в территориальных органах Росреестра;

письма Управления не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Начальник Управления
нормативно-правового
регулирующего в сферах
регистрации недвижимости,
геодезии и картографии



Э.У. Галишин