



**Елена Карпова**  
заместитель начальника управления учетной  
инфраструктуры НАУФОР

# О льготном периоде

**5 ДЕКАБРЯ 2023 ГОДА СОВЕТ ДИРЕКТОРОВ НАУФОР УТВЕРДИЛ ВНУТРЕННИЙ СТАНДАРТ НАУФОР «ОСОБЕННОСТИ УЧЕТА ЛЬГОТНОГО ПЕРИОДА В РЕЕСТРЕ ИПОТЕЧНОГО ПОКРЫТИЯ»**

5 декабря 2023 года Совет директоров НАУФОР утвердил Внутренний стандарт НАУФОР «Особенности учета льготного периода в реестре ипотечного покрытия» (далее — Внутренний стандарт). Внутренний стандарт является обязательным для применения специализированными депозитариями ипотечного покрытия (далее — специализированный депозитарий), которые осуществляют контроль распоряжения имуществом, составляющим ипотечное покрытие, в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 №152 «Об ипотечных ценных бумагах» (далее — Федеральный закон №152-ФЗ).

Имущество, составляющее ипотечное покрытие, специализированный депозитарий учитывает путем ведения реестра ипотечного покрытия. Требования к ведению реестра ипотечного покрытия установлены Приказом ФСФР от 01.11.2005 №05-60/пз-н «Об утверждении положения о де-

ятельности специализированных депозитариев ипотечного покрытия и правил ведения реестра ипотечного покрытия».

Необходимость дополнительного регулирования на уровне внутреннего стандарта саморегулируемой организации возникла с введением возможности устанавливать льготный период кредитования (так называемые «кредитные каникулы») и отсутствием нормативного регулирования порядка внесения в реестр ипотечного покрытия сведений о льготном периоде. Соответствующий внутренний стандарт действовал с 2020 года в СРО НФА.

В 2023 году в НАУФОР положения внутреннего стандарта были актуализированы, в текст внесены дополнения, связанные с требованиями Федерального закона от 07.10.2022 №377-ФЗ «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилиза-

ции 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 — Федеральный закон №377-ФЗ), которым определены положения об установлении льготного периода для исполнения обязательств по кредитным договорам, заключенным мобилизованными лицами, контрактниками, участниками специальной военной операции и членами их семей.

Наибольшую сложность при доработке Внутреннего стандарта вызвали положения, связанные с определением срока внесения изменений в закладную о льготном периоде, устанавливаемого в соответствии с Федеральным законом №377-ФЗ.

Согласно части 32 статьи 6 Федерального закона от 03.04.2020 №106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельным законодательным актам Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа» (далее — Федеральный закон №106-ФЗ), если права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству были удостоверены закладной, то кредитор обязан обеспечить внесение изменений в закладную в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Федеральный закон №102-ФЗ). При этом Федеральным законом № 106-ФЗ не установлен срок обращения залогодержателя в орган регистрации прав с заявлением о внесении изменений в регистрационную запись об ипотеке и закладную.

Ввиду того, что в силу Федерального закона № 377-ФЗ в момент установления льготного периода определена только дата его начала, в то время как определить срок его окончания не представляется

возможным, высказывалась позиция, что специализированный депозитарий обязан направлять уведомление о нарушении требований части 32 статьи 6 Федерального закона №106-ФЗ только по факту невнесения в закладную изменений в разумный срок по окончании льготного периода. Эта позиция подкреплялась также письмом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 06.03.2023 №13-00169/23, согласно которому обращение с заявлением о внесении изменений в регистрационную запись об ипотеке при установлении льготного периода можно предоставить в орган регистрации прав, в том числе, после окончания льготного периода.

В то же время пунктом 6 части 1 статьи 14 Федерального закона № 102-ФЗ установлено, что закладная должна содержать, в том числе, указание суммы обязательства, обеспеченной ипотекой, и размера процентов, если они подлежат уплате по этому обязательству, либо условий, позволяющих в надлежащий момент определить эту сумму и проценты. При этом частью 4 статьи 14 Федерального закона № 102-ФЗ предусмотрено, что при несоответствии закладной договору об ипотеке или договору, обязательство из которого обеспечено ипотекой, верным считается содержание закладной, за исключением случая, если ее приобретатель в момент совершения сделки знал или должен был знать о таком несоответствии.

Таким образом, несвоевременное внесение изменений в закладную может повлечь риски нарушения прав и законных интересов заемщиков по обеспеченному ипотекой обязательству, права кредитора по которым удостоверены закладной.

Федеральный закон № 102-ФЗ не содержит требования об указании в документах, представляемых для внесения изменений в закладную, даты окончания

льготного периода, что дает возможность внесения соответствующих изменений в закладную, в том числе, и после установления льготного периода, в соответствии с Федеральным законом №377-ФЗ.

С учетом вышеизложенного во Внутреннем стандарте определено, что требование части 32 статьи 6 Федерального закона № 106-ФЗ в отношении льготного периода, установленного в соответствии с Федеральным законом №377-ФЗ, должно исполняться в разумный срок после установления льготного периода. Данной позиции придерживается и Банк России.

В целях применения Внутреннего стандарта разумным сроком признается срок для изъятия документальной закладной для внесения соответствующих изменений или подачи заявления в орган регистрации прав о внесении изменений в электронную закладную, не превышающий одного месяца с даты исполнения распоряжения эмитента (управляющего) об установлении льготного периода. По истечении данного периода специализированный депозитарий должен уведомлять Банк России о выявленных им в ходе осуществления контроля нарушениях части 32 статьи 6 Федерального закона №106-ФЗ в сроки, установленные частью 3 статьи 35 Федерального закона № 152-ФЗ.

Внутренний стандарт вступил в силу с 5 декабря 2023 года и устанавливает единые для всех специализированных депозитариев требования по порядку внесения в реестр ипотечного покрытия сведений об установлении/ окончании льготного периода для всех установленных законодательством Российской Федерации случаев, включая сроки внесения в реестр ипотечного покрытия сведений о льготном периоде, а также документы, на основании которых специализированный депозитарий вносит в реестр ипотечного покрытия сведения о льготном периоде. ■