**За два месяца действия льготной ипотеки в регионе зарегистрировано 357 ипотечных сделок со ставкой 6,5%**

Об этом и не только журналистам рассказали эксперты регионального Росреестра в ходе «круглого стола» на тему: «Ипотека во время пандемии: как извлечь выгоду». Напомним, пресс-мероприятие в этом формате прошло сегодня,15 июля, в пресс-центре «Комсомольская правда»-Саратов».

Как и было запланировано, в работе «круглого стола» приняли участие начальник государственной регистрации недвижимости по г. Саратову № 1 Управления Росреестра по Саратовской области Анна Афанасьева, начальник отдела подготовки сведений Кадастровой палаты Саратовской области Снежана Иванова, управляющий банка ВТБ в Саратовской области Вячеслав Панасенко, начальник отдела розничных продаж АО Россельхозбанка Вероника Жукова.

Мероприятие началось с выступления начальника экономического отдела отделения по Саратовской области Волго-Вятского главного управления Центрального банка Российской Федерации Елены Островской. Представитель государственного регулятора привела обобщённую статистику по выдаче льготных кредитов саратовскими банками. С её слов, всего за период действия программы было выдано около 1,5 тыс. льготных ипотечных кредитов. Как оказалось, эти цифры сильно отличаются от тех, что позже в своём выступлении озвучила Анна Афанасьева. По статистике Росреестра, за период со 2 мая по 1 июля в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) внесено 357 записей об ипотеке со ставкой 6,5 и менее процентов.

В ходе мероприятия Анна Афанасьева ответила на несколько вопросов, поступивших от журналистов. В частности, отвечая на один из вопросов, она разъяснила, что если заёмщик оформил ипотечные каникулы в соответствии с Федеральным законом № 106-ФЗ от 3 апреля 2020 года, он вправе (но не обязан!) подать в Росреестр заявление о внесении изменений в условия кредитного договора, договора об ипотеке либо закладную, государственная пошлина при этом не взимается.

Перечисляя по просьбе журналиста наиболее распространённые основания для приостановки госрегистрации ипотеки, она особо выделила одну из причин: *«Очень часто в договорах, которые поступают к нам для государственной регистрации, не указываются ограничения прав на земельные участки в соответствии со статьёй 56 Земельного кодекса. А это по закону является для государственного регистратора основанием для приостановления регистрации сделки. Поясню для наглядности на примере. Банк или другая кредитная организация выдаёт ипотечный кредит под залог земли или объекта капитального строительства с земельным участком; составляет договор, в котором описывается предмет ипотеки; затем подготовленные документы направляются в Росреестр на регистрацию. И тут государственный регистратор выясняет, что закладываемый земельный участок входит в территориальную зону с особыми условиями использования, то есть имеются ограничения права, которые должны быть отражены в ипотечном договоре. Но банк при подготовке сделки не запросил выписку из ЕГРН об объекте недвижимого имущества или запросил выписку не того типа, в которой эти сведения не указываются. Как следствие госрегистратор приостанавливает сделку, пока документы не будут скорректированы».*

Подробнее на вопрос о том, какой вид выписки из ЕГРН следует получить перед совершением ипотечной сделки, ответила Снежана Иванова: *«Необходимо отметить, что в настоящее время существует 13 видов выписок из ЕГРН, среди которых есть, как общедоступные, так и ограниченного доступа. Неспециалисту бывает трудно сделать правильный выбор в пользу того или иного вида. Мы рекомендуем при подготовке к сделке, в том числе ипотечной, запрашивать в Росреестре выписку из ЕГРН об объекте недвижимости. Именно в ней содержится максимальный объем сведений и о правах, и об имеющихся ограничениях. Например, как уже говорила моя коллега из Управления Росреестра, сведения о том, что земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования и соответственно о наличии определенных ограничений в его использовании, которые должны быть указаны в договоре при совершении сделки»*.

Кроме того, из выписки об объекте недвижимости можно узнать много дополнительных сведений, играющих важную роль в успешном совершении сделки. К примеру:

- подтвердить актуальность прав продавца, если данные права не зарегистрированы в ЕГРН, а зарегистрированы, например, в БТИ (ранее учтенные права);

- узнать включен ли объект недвижимости в реестр объектов культурного наследия;

- получить информацию о результатах проведения государственного земельного надзора;

- узнать о наличии или отсутствии заявления о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя (данные сведения имеют большое значение, если недвижимость отчуждается по доверенности) или не продавался ли ранее объект недвижимости без необходимого в силу закона согласия третьего лица (супруга), органа.

Данная выписка является общедоступной и может быть выдана по запросу любого лица. Выписку из ЕГРН об объекте недвижимости предоставляет Кадастровая палата Саратовской области, которая наделена полномочиями Росреестра, в том числе по предоставлению сведений, содержащихся в ЕГРН.

Эксперты регионального Росреестра призвали все стороны ипотечных сделок быть внимательнее при составлении документов для госрегистрации ипотеки и активнее использовать все имеющиеся возможности для получения достоверной информации, которые предоставляет Росреестр, в том числе бесплатных справочных ресурсов. У жителей нашего региона есть ещё один удобный канал получения информации – это Контакт-центр при Управлении и Кадастровой палате по Саратовской области. Звонки принимаются в рабочие часы по телефонам: (8452) 372860 и (8452) 748777.