

## Ипотечные каникулы

Е. В. Мацквичене

В ближайшее время вступит в силу Федеральный закон от 01.05.19 № 76-ФЗ, которым введены "ипотечные каникулы" для некоторых заемщиков. Кто может воспользоваться новой льготой, и как это сделать?

Новым Законом были внесены изменения в Федеральный закон от 16.07.98 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", а также в Федеральный закон от 21.12.13 № 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)" (как известно, обязательство по договору потребительского кредитования также может быть обеспечено залогом живой недвижимости, иными словами, ипотекой).

Поправки распространяются и на кредитные договоры, заключенные до 31 июля 2019 г., — даты вступления в силу Закона № 76-ФЗ. С этого времени заемщики — граждане, взявшие ипотечный кредит на личные нужды (не для предпринимательской деятельности), попавшие через некоторое время в трудную жизненную ситуацию, смогут обратиться к кредитору с требованием об установлении "ипотечных каникул". Под этим термином подразумевается льготный период продолжительностью до шести месяцев, в рамках которого по выбору заемщика может быть приостановлено исполнение обязательств либо уменьшен размер периодических платежей по кредиту.

Важная деталь: банк-кредитор обязан пойти навстречу заемщику. При этом даже сама форма обращения заемщика к банку Закон № 76-ФЗ именуется требованием (не просьбой или ходатайством).

По окончании "ипотечных каникул" платежи, предусмотренные кредитным договором, продолжают осуществляться в

установленном этим договором размере и с прежней периодичностью. При этом платежи, которые не были выплачены заемщиком в период "ипотечных каникул", подлежат уплате заемщиком на первоначальных условиях, в конце срока возврата кредита, который соответственно увеличивается на срок, необходимый для их уплаты. Иными словами, фактически речь идет о продлении срока кредита.

### Какого заемщика признают находящимся в трудной жизненной ситуации

Требовать от банка "ипотечные каникулы" можно, если с заемщиком произошла одна из бед, упомянутых в перечне, содержащемся в ст. 4 Закона № 76-ФЗ:

- регистрация в качестве безработного гражданина, который не имеет заработка, в органах службы занятости в целях поиска подходящей работы;
- признание инвалидом и установление федеральными учреждениями медико-социальной экспертизы I или II группы инвалидности;
- временная нетрудоспособность сроком более двух месяцев подряд;
- снижение среднемесячного дохода. Речь идет о совокупном среднемесячном доходе, рассчитанном за два месяца, предшествующих месяцу обращения заемщика с требованием о "каникулах". Этот доход

Требовать от банка "ипотечные каникулы" можно, если с заемщиком произошла одна из бед, упомянутых в перечне, содержащемся в ст. 4 Закона № 76-ФЗ

Банк-кредитор обязан пойти навстречу заемщику. При этом даже саму форму обращения заемщика к банку Закон № 76-ФЗ именуется требованием (не просьбой или ходатайством)

должен снизиться более чем на 30 % по сравнению со среднемесячным доходом заемщика, рассчитанным за 12 месяцев, предшествующих месяцу обращения с требованием. При этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед кредитором у заемщика в соответствии с условиями кредитного договора и графиком платежей за шесть месяцев, следующих за месяцем обращения заемщика, должен превышать 50 % от его среднемесячного дохода, рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения;

— увеличение количества лиц, находящихся на иждивении у заемщика (определенных в соответствии с российским семейным законодательством несовершеннолетних членов семьи, членов семьи — инвалидов I или II группы и (или) лиц, находящихся под опекой или попечительством заемщика), по сравнению с количеством указанных лиц, находившихся на иждивении заемщика на день заключения кредитного договора (договора займа). Одновременно с этим должно иметь место снижение среднемесячного дохода заемщика, рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу его обращения с требованием о "каникулах", более чем на 20 % по сравнению с его среднемесячным доходом, рассчитанным за 12 месяцев, предшествующих месяцу обращения заемщика к банку.

При этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед кредитором у заемщика в соответствии с условиями кредитного договора и графиком платежей за шесть месяцев, следующих за месяцем обращения заемщика, превышает 40 % от среднемесячного дохода заемщика, рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения к банку с требованием.

Кроме того, необходимо чтобы выполнялись еще три условия.

Первое: размер ипотечного кредита не превышает сумму, которую установит Правительство РФ (до того, как это будет сделано, сумма кредита не должна превышать 15 млн руб.).

Второе: кредитный договор никогда не изменялся по требованию заемщика.

Третье: в залоге у банка находится единственное пригодное для постоянного проживания заемщика жилье или его право требования по такому же помещению, основанное на договоре доверительного управления. При этом не учитывается право заемщика на владение и пользование иным жильем в общей собственности, если соразмерная его доле общая площадь этого жилья не превышает норму.

### Что сделает банк

#### До "каникул"

В первую очередь, он запросит у заемщика документы, подтверждающие, что тот находится в трудной ситуации. Сделано это будет не позднее двух рабочих дней, следующих за днем получения требования от заемщика. Подтверждающими документами являются (в зависимости от ситуации, в которую попал заемщик):

— выписка из Регистра получателей государственных услуг в сфере занятости населения — физических лиц о регистрации гражданина в качестве безработного;

— справка, подтверждающая факт установления инвалидности и выданная федеральным государственным учреждением медико-социальной экспертизы по установленной форме;

— листок нетрудоспособности, выданный в установленном порядке в соответствии с законодательством об обязательном социальном страховании;

По окончании льготного периода банк фиксирует в качестве обязательств заемщика платежи, которые тот внес бы, если бы "ипотечных каникул" не было

— свидетельство о рождении, и (или) свидетельство об усыновлении (удочерении), и (или) акт органа опеки и попечительства о назначении опекуна или попечителя.

Если заемщик не может самостоятельно собрать необходимый комплект документов, он может поручить это банку-кредитору, выдав ему доверенность.

На рассмотрение требования у банка будет пять рабочих дней, которые начнут отсчитываться с даты, на которую заемщик предоставит все необходимые документы.

Если заемщик соответствует всем предъявляемым требованиям, банк изменит условия ипотечного договора и сообщит об этом заемщику. В противном случае банк уведомит заемщика об отказе предоставить "ипотечные каникулы". Если банк в течение десяти дней вообще не ответил заемщику (не прислал сообщения о согласии, отказе, необходимости представить документы, которые по какой-либо причине не подал заемщик), льготный период будет считаться установленным со дня направления требования банку-кредитору.

Отметим, что в период "ипотечных каникул" банк не вправе требовать от заемщика досрочного погашения кредита, а также не может обращать взыскание на заложенное жилье. Между тем заемщик в льготный период вправе в любой момент досрочно погасить сумму кредита (или ее часть) без прекращения льготного периода, пока данные суммы платежей не достигнут сумму платежей по основному долгу и по процентам, которые заемщик должен был бы заплатить в течение действия льготного периода, если бы ему не был установлен льготный период.

При достижении указанной суммы платежей действие льготного периода прекращается, и кредитор обязан направить за-

емщику уточненный график платежей по кредитному договору не позднее трех рабочих дней после прекращения льготного периода.

### После "каникул"

По окончании льготного периода банк фиксирует в качестве обязательств заемщика платежи, которые тот внес бы, если бы "ипотечных каникул" не было.

Заемщик должен будет погасить оставшуюся часть долга в соответствии с первоначальными условиями и графиком платежей. После чего ему нужно будет уплатить суммы, которые не были внесены в период "ипотечных каникул", для этого срок возврата кредита будет продлен на срок "каникул".

### Кредитная история

Закон № 76-ФЗ внес изменения также в Федеральный закон от 30.12.04 № 218-ФЗ "О кредитных историях". В соответствии с ними из информационной части кредитной истории физического лица подлежат исключению информация об отсутствии платежей по договору займа (кредита), которые не уплачены в течение льготного периода, предоставленного в соответствии со ст. 6.1-1 Закона о потребительском кредите. Исключение составят случаи нарушения сроков уплаты платежей, предусмотренных условиями договора кредита в период "ипотечных каникул", когда по требованию заемщика размер платежей был уменьшен ■

#### Литература

1. 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: Федеральный закон от 1 мая 2019 г. № 76-ФЗ // Справочно-правовая система "Гарант": [Электронный ресурс].