

ИПОТЕЧНЫЕ КАНИКУЛЫ

С 31 июля 2019 года гражданин, который взял ипотеку для личных нужд, может в любое время ее действия потребовать от банка приостановить исполнение своих обязательств или уменьшить размер платежей. С формой требования заемщика, размещенной на сайте ООО «ЖИВАГО БАНК» в разделе «Формы документов», можно ознакомиться по [ссылке](#).

Требования каких заемщиков выполнит банк

Необходимо, чтобы выполнялись четыре условия:

- максимальный размер кредита не превышает максимального размера кредита, установленного Правительством Российской Федерации;
- кредитный договор по требованию заемщика ранее не изменяли;
- заложено единственное пригодное для постоянного проживания заемщика (одного из заемщиков) жилье или право требования по такому же помещению, основанное на ДДУ. При этом не учитывается право заемщика (одного из заемщиков) на владение и пользование иным жильем в общей собственности, если соразмерная его доле общая площадь этого жилья не превышает норму;
- заемщик находится в трудной жизненной ситуации.

Что такое трудная жизненная ситуация

Под трудной жизненной ситуацией понимается любое из следующих обстоятельств:

- регистрация заемщика в качестве безработного гражданина, который не имеет заработка, в органах службы занятости в целях поиска подходящей работы либо прекращение трудового договора или служебного контракта у гражданина, которому назначена страховая пенсия по старости;
- признание заемщика инвалидом I или II группы;
- временная нетрудоспособность заемщика сроком более двух месяцев подряд;
- снижение среднемесячного дохода заемщика (совокупного дохода всех заемщиков) более чем на 30%
- увеличение количества лиц, находящихся на иждивении у заемщика (несовершеннолетних членов семьи, и (или) членов семьи, признанных инвалидами I или II группы, и (или) лиц, находящихся под опекой или попечительством заемщика), с одновременным снижением среднемесячного дохода заемщика (совокупного дохода всех заемщиков) более чем на 20%.

При наступлении этих обстоятельств гражданин вправе обратиться в письменной форме в банк с требованием об изменении условий договора.

Требование заемщика должно содержать:

- 1) указание на приостановление исполнения своих обязательств по кредитному договору (договору займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой,
- 2) либо указание на размер платежей, уплачиваемых заемщиком в течение льготного периода;
- 3) указание на обстоятельство (трудная жизненная ситуация)

К требованию заемщика должно быть приложено согласие залогодателя, если залогодателем является третье лицо (требуется согласие созаемщика)

Дата начала и сроки льготного периода

Заемщик вправе определить длительность льготного периода не более шести месяцев, а также дату начала льготного периода, которая не может отстоять более чем на два месяца, предшествующие обращению с требованием. В случае, если заемщик в своем требовании не определил длительность льготного периода, а также дату начала льготного периода, льготный

период считается равным шести месяцам, а датой начала льготного периода - дата направления требования заемщика кредитору.

Как действует банк, получивший требование заемщика

Во-первых, у банка есть право запросить у заемщика строго определенные документы*, подтверждающие нахождение заемщика в трудной жизненной ситуации и условие о единственном пригодном для постоянного проживания заемщика жилье. Сделать это понадобится не позднее двух рабочих дней, следующих за днем получения требования. В таком случае на его рассмотрение у банка будет пять рабочих дней со дня, когда заемщик представит запрошенные документы.

Если требование соответствует установленным правилам, банк сообщит об изменении условий договора. В противном случае он уведомит заемщика об отказе предоставить ипотечные каникулы с указанием причины отказа.

Во-вторых, банк должен будет направить заемщику уточненный график платежей не позже окончания льготного периода. В это время нельзя будет потребовать от заемщика досрочно погасить кредит, а также обратиться взыскание на заложенное жилье.

При этом заемщик в любой момент может вернуться к обычному графику платежей.

Что будет после каникул

После ипотечных каникул банку потребуется зафиксировать в качестве обязательств заемщика платежи, которые он уплатил бы, если бы каникул не было.

Заемщик должен будет погасить оставшийся долг согласно первоначальным условиям и графику платежей. Затем ему придется внести суммы, которые он не уплатил во время ипотечных каникул. Для этого срок возврата кредита будет продлен на срок каникул.

Рассмотренные поправки будут распространяться и на кредитные договоры, которые **заключены до 31 июля**.

*Документы, подтверждающие нахождение заемщика в трудной жизненной ситуации и условие о единственном пригодном для постоянного проживания заемщика (одного из заемщиков) жилье, являются:

1) выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости на всей территории Российской Федерации;

2) выписка из регистра получателей государственных услуг в сфере занятости населения - физических лиц о регистрации гражданина в качестве безработного в соответствии с пунктом 1 статьи 3 Закона Российской Федерации от 19 апреля 1991 года N 1032-1 "О занятости населения в Российской Федерации" или трудовая книжка гражданина, которому назначена страховая пенсия по старости, содержащая запись о прекращении трудового договора или служебного контракта, а если в соответствии с трудовым законодательством трудовая книжка на работника не велась, сведения о трудовой деятельности, полученные работником в порядке, определенном статьей 66.1 Трудового кодекса Российской Федерации;

3) справка, подтверждающая факт установления инвалидности и выданная федеральным государственным учреждением медико-социальной экспертизы по форме, утвержденной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;

4) листок нетрудоспособности, выданный в порядке, установленном в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном социальном страховании на случай временной нетрудоспособности и в связи с материнством;

5) справки по формам, утвержденным федеральным органом власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере налоговой деятельности, за текущий год и предшествующий год, а именно:

- справка о полученных физическим лицом доходах и удержанных суммах налога;

- справка о состоянии расчетов (доходах) по налогу на профессиональный доход по формам, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах;

- книга учета доходов и расходов и хозяйственных операций индивидуального предпринимателя;

- книга учета доходов и расходов организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения;

- книга учета доходов индивидуального предпринимателя, применяющего патентную систему налогообложения;

- книга учета доходов и расходов индивидуальных предпринимателей, применяющих систему налогообложения для сельскохозяйственных товаропроизводителей (единый сельскохозяйственный налог).

Если заемщик осуществлял и (или) осуществляет виды деятельности, в отношении которых применяются разные режимы налогообложения, документы предоставляются в отношении доходов от всех таких видов деятельности.

Заемщиком, находящимся в отпуске по уходу за ребенком, так же может предоставляться выданная работодателем справка о заработной плате в совокупности с документами, подтверждающими нахождение заемщика в отпуске по уходу за ребенком.

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

Положительная и отрицательная сторона ипотечных каникул:

К сожалению, ипотечные каникулы – это не списание и не упразднение задолженности.

Перед тем, как принять решение по поводу оформления ипотечных каникул следует взвесить все свои возможности и учесть как преимущества и уместность оформления льготного периода, так и недостатки (риски).

Преимущества и недостатки льготного периода, следующие:

Преимущества ипотечных каникул	Недостатки ипотечных каникул
сохранность кредитной истории – ипотечные каникулы не формируют отрицательную кредитную историю;	увеличение периода ипотечных выплат – банк может предложить увеличить срок ипотечного кредитования, что влечёт увеличение периода финансовой нагрузки;
уменьшение ежемесячной финансовой нагрузки – уменьшаются или вовсе прекращаются выплаты по кредиту, не возникает необходимость в уплате штрафов по просроченным платежам	увеличение размера процентных выплат – за период ипотечных каникул не уменьшается остаток задолженности, что ведёт к увеличению общей суммы процентов;
	ограничение периода ипотечных каникул – в действительности этот период не такой продолжительный и не превышает 6 месяцев;