

## **ИПОТЕЧНЫЕ КАНИКУЛЫ**

С 31 июля 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 заёмщика, размещенной на сайте ООО «ЖИВАГО БАНК» в разделе «Прочие документы», можно ознакомиться по [ССЫЛКЕ](#).

### **Требования каких заемщиков выполнит банк**

Необходимо, чтобы выполнялись четыре условия:

- размер кредита не превышает сумму, которую установит правительство. Пока эта сумма не определена, кредит не должен превышать 15 млн руб.;
- кредитный договор по требованию заемщика ранее не изменяли;
- заложено единственное пригодное для постоянного проживания заемщика жилье или его право требования по такому же помещению, основанное на ДДУ. 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;
- 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 в службе занятости;
- 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.

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 жилье, являются:

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

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";

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) справка о полученных физическим лицом доходах и удержанных суммах налога по форме, утвержденной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах, за текущий год и год, предшествующий обращению заемщика с требованием;

6) 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:

<b>Преимущества ипотечных каникул</b>	<b>Недостатки ипотечных каникул</b>
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;
	ограничение суммы ипотечного кредита – не более 15 млн. рублей.