

## **Готовимся к ипотечным каникулам - закон уже у сенаторов**

Исключительные права на представленный материал принадлежат АО "Консультант Плюс".

Материал подготовлен с использованием правовых актов по состоянию на 19.04.2019.

Гражданин, который взял ипотеку для личных нужд, сможет в любое время ее действия потребовать от банка приостановить исполнение своих обязательств или уменьшить размер платежей. Взять такие каникулы разрешат максимум на полгода. У банка будет обязанность (а не право, как сейчас) пойти гражданину навстречу. Рассмотрим эти поправки подробнее.

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

Необходимо, чтобы выполнялись четыре условия (с. 12 - 13 проекта):

- размер кредита не превышает сумму, которую установит Правительство. Пока эта сумма не определена, кредит не должен превышать 15 млн руб. (с. 26 проекта);

- 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**

Это может быть, например, любое из следующих обстоятельств (с. 13 - 14 проекта):

- заемщик зарегистрирован как безработный в службе занятости;

- заемщик - инвалид I или II группы;

- наступила временная нетрудоспособность заемщика на срок больше двух месяцев подряд.

### **Как действовать банку, получившему требование заемщика**

Во-первых, у банка будет право запросить у заемщика строго определенные документы, подтверждающие, что он находится в трудной ситуации (с. 17 - 19 проекта). 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 (с. 19 - 20 проекта).

Если требование соответствует установленным правилам, банк сообщит об изменении условий договора. В противном случае он уведомит заемщика об отказе предоставить ипотечные каникулы (с. 20 проекта).

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 (с. 21 проекта).

### **Что будет после каникул**

После ипотечных каникул банку потребуется зафиксировать в качестве обязательств заемщика платежи, которые он уплатил бы, если бы каникул не было (с. 22 проекта).

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 (с. 22 - 23 проекта).

Рассмотренные поправки будут распространяться и на кредитные договоры, которые заключены до даты вступления в силу закона. Планируется, что он вступит в силу по истечении 90 дней после дня официального опубликования (с. 25 - 26 проекта).

---