

Особенности предоставления ипотечных каникул.

Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» определены особенности 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.

Законом предусмотрено, что заемщик вправе в любой момент в течение времени действия кредитного договора обратиться к кредитору с требованием об изменении его условий, предусматривающим приостановление исполнения заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера платежей заемщика на определенный срок, при одновременном соблюдении следующих условий:

1) размер кредита (займа), предоставленного по такому кредитному договору (договору займа), не превышает максимальный размер кредита (займа), установленный Правительством Российской Федерации. На сегодняшний день максимальный размер кредита (займа) составляет 15 млн руб.

2) условия такого кредитного договора (договора займа) ранее не изменялись по требованию заемщика (одного из заемщиков), а также не изменялись условия первоначального кредитного договора (договора займа), прекращенного в связи с заключением с заемщиком (одним из заемщиков) нового кредитного договора (договора займа), обязательства по которому обеспечены тем же предметом ипотеки, что и обязательства по первоначальному кредитному договору (договору займа);

3) предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания заемщика, или право требования участника долевого строительства в отношении жилого помещения, которое будет являться единственным пригодным для постоянного проживания заемщика жилым помещением, вытекающее из договора участия в долевом строительстве.

При этом не учитывается право заемщика на владение и пользование иным жилым помещением, находящимся в общей собственности, если соразмерная его доле общая площадь иного жилого помещения не превышает норму предоставления площади жилого помещения, установленную жилищным законодательством;

4) заемщик на день направления требования находится в трудной жизненной ситуации.

Законом также установлены обстоятельства, которые учитываются при определении «трудной жизненной ситуации заемщика»:

1) регистрация заемщика в качестве безработного гражданина, который не имеет заработка, в органах службы занятости в целях поиска подходящей работы;

2) признание заемщика инвалидом и установление ему федеральными учреждениями медико-социальной экспертизы I или II группы инвалидности;

3) временная нетрудоспособность заемщика сроком более двух месяцев подряд;

4) снижение среднемесячного дохода заемщика (совокупного среднемесячного дохода всех заемщиков по кредитному договору (договору займа) более чем на 30 процентов, при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед кредитором у заемщика (заемщиков) за шесть месяцев, следующих за месяцем обращения заемщика, превышает 50 процентов от среднемесячного дохода заемщика (заемщиков);

5) увеличение количества лиц, находящихся на иждивении у заемщика, по сравнению с количеством указанных лиц, на день заключения кредитного договора (договора займа), с одновременным снижением среднемесячного дохода заемщика (совокупного среднемесячного дохода заемщиков) более чем на 20 процентов, при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед кредитором у заемщика (заемщиков) превышает 40 процентов от среднемесячного дохода.

Длительность льготного периода может быть не более шести месяцев. При этом дата начала льготного периода не может отстоять более чем на два месяца, предшествующие обращению с требованием.

Срок для рассмотрения кредитором требования заемщика не может превышать пять рабочих дней. Кредитор обязан рассмотреть требование и сообщить заемщику об изменении условий кредитного договора (договора займа).

В случае несоответствия заемщика, требованиям при которых предоставляются ипотечные каникулы, в удовлетворении его требования отказывается. Кредитор обязан уведомить заемщика о таком отказе.

Федеральным законом от 26.05.2021 №149-ФЗ введено условие, согласно которому кредитор в уведомлении об отказе обязан также указывать причины такого отказа.

Если кредитор в течение десяти рабочих дней после дня направления требования заемщика не направил ему уведомление или запрос о предоставлении подтверждающих документов либо отказа в удовлетворении его требования льготный период считается установленным автоматически с того дня, когда заемщик направил требование кредитору, если иная дата начала льготного периода не указана в требовании заемщика.

Прокурор города Норильска

старший советник юстиции

В.А. Большунов