

«ИПОТЕЧНЫЕ/КРЕДИТНЫЕ КАНИКУЛЫ»

В апреле 2022 в Управлении Росреестра по Костромской области наблюдается рост обращений за совершением учетно-регистрационных действий по требованию заемщиков к банкам о предоставлении ипотечных каникул.

В условиях экономической нестабильности государством принимаются специальные меры поддержки граждан, оказавшихся в трудной жизненной ситуации.

31.07.2019 вступил в силу Закон №76-ФЗ, благодаря которому заемщик - физическое лицо, заключивший в целях, не связанных с предпринимательской деятельностью, кредитный договор, обязательства по которому обеспечены ипотекой, вправе в любой момент обратиться к кредитной организации с требованием изменить условия договора. Такое изменение может предусматривать:

- 1) приостановление исполнения заемщиком своих обязательств либо
- 2) уменьшение размера платежей на срок, определенный заемщиком (льготный период). Размер платежей определяется только волеизъявлением заемщика. В льготном периоде банк не сможет предъявлять требования о досрочном исполнении обязательства по кредитному договору и обращать взыскание на предмет ипотеки.

Один из двух вариантов выбирает заемщик, а не кредитная организация. Выбранный вариант должен быть указан в требовании заемщика.

Заемщик должен отправить кредитору свое требование либо по почте заказным письмом с уведомлением о вручении, либо путем вручения под расписку, либо иным способом, предусмотренным в договоре. Требование должно включать:

- 1) указание на приостановление исполнения обязательств по кредитному договору, обязательства по которому обеспечены ипотекой, либо указание на размер платежей, уплачиваемых в льготном периоде;
- 2) указание на обстоятельство (обстоятельства) из числа трудных жизненных обстоятельств. Для подтверждения трудной жизненной ситуации заемщик вправе приложить документы или выдать доверенность кредитору при его согласии на получение документов;
- 3) согласие залогодателя, если им является третье лицо;
- 4) информацию о длительности льготного периода (не более шести месяцев) и дату начала льготного периода.

Если заемщик в своем требовании не определил длительность льготного периода и дату его начала, льготный период считается равным шести месяцам, а датой его начала считается дата, когда заемщик направил требование.

Для заемщика такие **ипотечные каникулы** представляют собой эффективный инструмент, главным достоинством которого является оперативность его применения. Заемщик получает возможность сохранить хорошую кредитную историю и снизить риск потери квартиры.

В 2022 вступили в силу поправки в Закон №106-ФЗ, возобновляющие механизм **кредитных каникул** — впервые он был запущен вступившим в силу Законом №76-ФЗ в первые месяцы пандемии, чтобы помочь заемщикам, которые из-за ограничительных мер потеряли работу или существенную часть дохода. 14 марта правительство уточнило параметры кредитов, по которым сейчас можно оформить такие каникулы.

В случае заключения кредитного договора под залог недвижимости заемщик вправе обратиться к банку-кредитору с требованием о приостановлении исполнения им своих обязательств либо уменьшении размера платежей на определенный срок (льготный период) при соблюдении определенных условий. В свою очередь, банк обязан предоставить такой льготный период заемщику.

К условиям предоставления льготного периода по ипотечному кредиту относятся в совокупности следующие (ч. 1 ст. 6.1-1 Закона №353-ФЗ; ч. 4 ст. 6 Закона №76-ФЗ):

- 1) размер кредита не превышает 15 млн руб.;
- 2) условия договора ранее не изменялись по требованию заемщика;
- 3) предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания заемщика (одного из заемщиков);
- 4) заемщик на день направления требования находится в трудной жизненной ситуации.

Под трудной жизненной ситуацией заемщика понимаются, в частности, следующие обстоятельства (ч. 2 ст. 6.1-1 Закона №353-ФЗ):

- регистрация в качестве безработного гражданина либо прекращение трудового договора или служебного контракта у гражданина, которому назначена страховая пенсия по старости;
- признание инвалидом I или II группы инвалидности;
- временная нетрудоспособность сроком более двух месяцев подряд; снижение среднемесячного дохода заемщика.

В требовании заемщик вправе определить длительность льготного периода не более шести месяцев, а также дату его начала.

Банк, получивший такое требование, в течение пяти рабочих дней обязан его рассмотреть и сообщить заемщику об изменении условий кредитного договора путем направления (вручения) соответствующего уведомления. Если в течение 10 рабочих дней после направления требования из банка уведомление не поступило, либо запрос о предоставлении подтверждающих документов, либо отказ в удовлетворении требования, льготный период будет считаться установленным со дня направления заемщиком требования в банк, если иная дата не указана в требовании.

Со дня направления банком уведомления условия кредитного договора считаются измененными на время льготного периода на условиях, указанных в требовании. При этом банк обязан направить заемщику уточненный график платежей по кредитному договору не позднее окончания льготного периода. По окончании льготного периода платежи, которые заемщик должен был

уплатить в течение данного периода, фиксируются в качестве обязательств.

Срок возврата кредита продлевается на срок действия льготного периода, в течение которого банк не вправе предъявить требование о досрочном исполнении обязательств по договору или обратиться с иском о взыскании на предмет ипотеки. Со своей стороны, заемщик вправе в любое время в течение льготного периода досрочно погасить суммы кредита.

Внесение в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений в указанных случаях обеспечивается органом регистрации прав на основании **заявления залогодержателя о внесении изменений в запись ЕГРН с предъявлением необходимых документов**: кредитор по кредитному договору (договору займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой и условия которого были изменены в соответствии с требованиями, обязан обеспечить внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке в ЕГРН; если права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству были удостоверены залогом, кредитор также обязан обеспечить внесение изменений в залоговую в соответствии с требованиями действующего законодательства.

За внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке в ЕГРН о факте изменения условий кредитного договора (договора займа) по требованию заемщика государственная пошлина не уплачивается.