

Ипотечные каникулы: что это такое и кто ими может воспользоваться



Фото Волго-Вятского ГУ Банка России

Меньше месяца осталось до вступления в силу закона «Об ипотечных каникулах». Что такое ипотечные каникулы, кому и на каких условиях они могут быть предоставлены, расскажет управляющий Отделением по Кировской области Волго-Вятского главного управления Центрального банка Российской Федерации Сергей Крюков.

Ипотечные каникулы – это льготный период, в течение которого заемщики, оказавшиеся в трудной жизненной ситуации, могут приостановить или уменьшить выплаты по ипотечному кредиту. По своей сути этот механизм очень похож на реструктуризацию платежей, которая была доступна заемщикам и раньше. Однако, в отличие от неё, ипотечные каникулы предоставляются не по желанию банка, а по требованию заемщика.

Согласно закону, который вступит в силу 31 июля 2019 года, максимальная продолжительность ипотечных каникул не может превышать 6 месяцев.

Ипотечные каникулы можно оформить как на кредиты, договоры по которым были заключены до 31 июля 2019 года, так и на кредиты, которые были взяты после изменения законодательства. При этом воспользоваться такой льготой по каждому кредитному договору можно только один раз.

Заемщик может воспользоваться правом на ипотечные каникулы при одновременном соблюдении четырех условий:

- сумма кредита (займа) не превышает 15 млн рублей (позднее Правительство установит максимальные суммы для каждого региона);
- ранее условия ипотечного договора не менялись;
- предметом ипотеки является единственное жилье;
- после оформления ипотечного кредита гражданин попал в трудную жизненную ситуацию: потеря кормильца, временная нетрудоспособность в течение двух месяцев, получение инвалидности I или II группы, снижение семейного дохода супругов более чем на 30% – при условии, что размер ежемесячных ипотечных выплат превышает половину среднемесячного дохода. Кроме того, закон распространяется на граждан, у которых увеличилось количество иждивенцев (несовершеннолетних либо инвалидов). Такие заемщики могут рассчитывать на каникулы, если их совокупный доход снизился на 20% или более, а выплаты по ипотеке стали превышать 40% дохода.

Чтобы получить отсрочку на погашение платежей по ипотеке, заемщику достаточно написать в банк заявление, указав в нем длительность ипотечных каникул, дату начала льготного периода и приемлемый размер выплат. К заявлению необходимо приложить документы, подтверждающие, что человек находится в сложной жизненной ситуации.

Банк, получивший от заемщика заявление на предоставление ипотечных каникул, обязан в течение пяти рабочих дней его рассмотреть и направить ему уточненный график платежей. При необходимости банк может запросить в течение двух рабочих дней дополнительные документы. В этом случае пятидневный срок рассмотрения заявки будет исчисляться с момента предоставления запрошенных документов. Если в течение 10 рабочих дней с момента получения заявления от заемщика банк вообще никак не отреагировал, то можно считать, что ипотечные каникулы одобрены. При этом датой их начала будет считаться дата подачи заявления в банк.

После окончания ипотечных каникул заемщик продолжает вносить платежи по ипотеке в том же размере, количестве и с той же периодичностью, что и до начала каникул. Те суммы, которые он не выплатил во время льготного периода, переносятся в конец графика платежей. Таким образом, срок возврата кредита автоматически продлевается. Например, по договору последний платеж по ипотеке должен наступить 10 июля 2040 года. Однако в настоящий момент заемщик оказался в сложной жизненной ситуации и оформил ипотечные каникулы сроком на 6 месяцев. Следовательно, договор ипотеки будет продлен на 6 месяцев, т.е. до 10 января 2041 года. Платежи, которые гражданин пропустит в результате ипотечных каникул, он должен будет внести в период с 10 июля по 10 января 2041 года.

Вернуться к обычному графику обслуживания долга можно будет в любой момент, не дожидаясь окончания шести месяцев. Для этого достаточно внести очередной платеж по кредиту.

Важно знать! В течение льготного периода не допускается взыскание на предмет ипотеки, то есть переданное в залог жилье не может быть изъято. Использование заемщиком права на «ипотечные каникулы» не считается просрочкой и не приводит к ухудшению его кредитной истории.