

Льготный период по Федеральному закону от 21.12.2013 №353-ФЗ («О потребительском кредите (займе)»)(с учетом изменений от 01.01.2024 по ФЗ- №132 от 24.07.2023) (ипотека)

В соответствии со ст. 6.1-1. 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» заемщик по кредитному договору, обязательства по которому обеспечены ипотекой, оказавшийся в трудной жизненной ситуации, имеет право в любое время в течение срока действия договора однократно обратиться в банк с требованием о предоставлении льготного периода исполнения обязательств на срок не более шести месяцев в форме приостановления выплат по кредиту либо уменьшения размера платежей в течение льготного периода (далее – ипотечные каникулы).

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ

Одновременно должны быть соблюдены все нижеуказанные условия:

1. Сумма кредита на момент выдачи — не более 15 млн рублей.
2. По кредитному договору ранее не применялись ипотечные каникулы, в т. ч. не изменялись и условия первоначального кредитного договора, если кредит был выдан банком на погашение ранее предоставленного кредита и обязательства обеспечены тем же предметом ипотеки, что и обязательства по первоначальному кредитному договору.
3. Предметом ипотеки является жилое помещение, которое является единственным пригодным для постоянного проживания заемщика жилым помещением или право требования участника долевого строительства в отношении жилого помещения, которое будет являться единственным пригодным для постоянного проживания заемщика жилым помещением.
4. Заемщик оказался в одной из трудных жизненных ситуаций:
 - Регистрация заемщика в органах службы занятости в целях поиска подходящей работы в качестве безработного гражданина, который не имеет заработка либо прекращение трудового договора или служебного контракта у гражданина, которому назначена страховая пенсия по старости
 - Признание заемщика инвалидом и установление ему федеральными учреждениями медико-социальной экспертизы I или II группы инвалидности
 - Временная нетрудоспособность заемщика сроком более двух месяцев подряд

- Снижение среднемесячного дохода заемщика, рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика более чем на 30 процентов по сравнению со среднемесячным доходом заемщика, рассчитанным за двенадцать месяцев, предшествующих месяцу обращения заемщика, при этом размер среднемесячных выплат по кредиту превышает 50 процентов от среднемесячного дохода заемщика, рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика.
- Увеличение количества лиц, находящихся на иждивении у заемщика по сравнению с количеством указанных лиц на день заключения кредитного договора, с одновременным снижением среднемесячного дохода заемщика, рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика, более чем на 20 процентов по сравнению со среднемесячным доходом заемщика, рассчитанным за календарный год, предшествующий году, в котором увеличилось количество лиц, находящихся на иждивении у заемщика, при этом размер среднемесячных выплат по кредиту превышает 40 процентов от среднемесячного дохода заемщика, рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика
- Проживание заемщика в жилом помещении, находящемся в зоне чрезвычайной ситуации, нарушение условий его жизнедеятельности и утрата им имущества в результате чрезвычайной ситуации федерального, межрегионального, регионального, межмуниципального и муниципального характера. В этом случае заемщик вправе обратиться в Банк в течение шестидесяти календарных дней с момента установления соответствующих фактов.

5. На день получения Банком требования, отсутствует вступившее в силу постановление (акт) суда о признании обоснованным заявления о признании заемщика банкротом и введении реструктуризации его долгов или о признании заемщика банкротом и введении реализации имущества гражданина, в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве отсутствуют сведения о признании заемщика банкротом, по соответствующим кредитному договору, договору займа отсутствует вступившее в силу постановление (акт) суда об утверждении мирового соглашения по предъявленному кредитором искомому требованию о взыскании задолженности заемщика (об обращении взыскания на предмет ипотеки и (или) о расторжении кредитного договора, договора займа) либо вступившее в силу постановление (акт) суда о взыскании задолженности заемщика (об обращении взыскания на предмет ипотеки и (или) о расторжении кредитного договора, договора займа);

6. На день получения Банком требования, Банком не предъявлены исполнительный документ, требование к поручителю заемщика;

7. На день получения Банком требования, не действует льготный период, установленный в соответствии с N 377-ФЗ или N 106-ФЗ.

НЕОБХОДИМЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Требование заемщика о приостановлении исполнения обязательств либо уменьшении размера платежей по ипотечному кредиту в течение льготного периода по форме банка - в двух экземплярах (документ можно посмотреть [здесь](#)).
2. Согласие залогодателя в простой письменной форме в случае, если залогодателем является третье лицо, на приостановление исполнения обязательств либо уменьшение размера платежей по ипотечному кредиту в течение льготного периода - в двух экземплярах.

3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица (заемщика) на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости на всей территории РФ.
4. Документы, подтверждающие трудную жизненную ситуацию заемщика на момент обращения в банк, а именно:
 - выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости на всей территории Российской Федерации;
 - выписка из регистра получателей государственных услуг в сфере занятости населения - физических лиц о регистрации гражданина в качестве безработного или трудовая книжка гражданина, которому назначена страховая пенсия по старости, содержащая запись о прекращении трудового договора или служебного контракта, а если в соответствии с трудовым законодательством трудовая книжка на работника не велась, сведения о трудовой деятельности, полученные работником в порядке, определенном статьей 66.1 Трудового кодекса Российской Федерации;
 - справка, подтверждающая факт установления инвалидности и выданная федеральным государственным учреждением медико-социальной экспертизы по форме, утвержденной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;
 - 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;
 - справка о полученных физическим лицом доходах и удержанных суммах налога,
 - справка о состоянии расчетов (доходах) по налогу на профессиональный доход по формам, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах
 - книга учета доходов и расходов и хозяйственных операций индивидуального предпринимателя за текущий год и год, предшествующий обращению заемщика с требованием. Если заемщик в период, за который предоставляются предусмотренные настоящим пунктом документы, осуществлял и (или) осуществляет виды деятельности, в отношении которых применяются разные режимы налогообложения, документы предоставляются в отношении доходов от всех таких видов деятельности. Заемщиком, находящимся в отпуске по уходу за ребенком, также может предоставляться выданная работодателем справка о заработной плате в совокупности с документами, подтверждающими нахождение заемщика в отпуске по уходу за ребенком;
 - свидетельство о рождении, и (или) свидетельство об усыновлении (удочерении), и (или) акт органа опеки и попечительства о назначении опекуна или;
 - документы об установлении фактов проживания заемщика в жилом помещении, находящемся в зоне чрезвычайной ситуации, нарушения условий его жизнедеятельности и утраты им имущества в результате чрезвычайной ситуации федерального, межрегионального, регионального, межмуниципального и муниципального характера, выдаваемые органами местного самоуправления, наделенными Федеральным [законом](#) от 21 декабря 1994 года N 68-ФЗ "О защите населения и территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера".

ПОРЯДОК ОБРАЩЕНИЯ

1. Подать требование и подтверждающие документы о предоставлении льготного периода (форма требования, перечень подтверждающих документов).
2. Банк проанализирует Вашу ситуацию в индивидуальном порядке.

Срок рассмотрения требования 5 рабочих дней. В случае предоставления льготного периода Банк сообщит заемщику об изменении условий кредитного договора в соответствии с представленным заемщиком требованием, направив ему уведомление способом, предусмотренным договором, а в случае, если договором он не определен, - путем направления уведомления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения уведомления под расписку. В случае, если на день получения Банком требования заемщика Банком направлено в суд исковое требование о взыскании задолженности заемщика (об обращении взыскания на предмет ипотеки и (или) о расторжении кредитного договора, договора займа), в уведомлении Банк отражает информацию о возможности досрочного прекращения льготного периода.

3. Несоответствие требования заемщика, требованиям статьи 6.1-2 № 353-ФЗ является основанием для отказа заемщику в удовлетворении его требования. Банк в течение пяти рабочих дней со дня получения требования заемщика уведомляет об отказе в удовлетворении его требования с указанием причины отказа способом, предусмотренным договором, а в случае, если договором он не определен, - путем направления уведомления по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения уведомления под расписку.

В случае неполучения заемщиком от Банка в течение десяти рабочих дней после дня направления требования, уведомления об изменении условий договора потребительского кредита либо отказа в удовлетворении его требования льготный период считается установленным со дня направления заемщиком требования Банку, если иная дата начала льготного периода не указана в требовании заемщика.

4. С даты начала льготного периода условия соответствующего кредитного договора, считаются измененными на время льготного периода. Банк направит заемщику уточненный график платежей по кредитному договору не позднее окончания льготного периода.

ОБСЛУЖИВАНИЕ КРЕДИТА В ПЕРИОД ИПОТЕЧНЫХ КАНИКУЛ

В течение льготного периода не допускаются начисление неустойки (штрафа, пени), за исключением неисполнения или ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по уплате в течение льготного периода платежей, размер которых был уменьшен на основании его требования о предоставлении ипотечных каникул.

Не допускаются предъявление требования к поручителю заемщика, требования о взыскании задолженности заемщика, требования о расторжении кредитного договора, договора займа по инициативе кредитора,

В любой момент времени в течение льготного периода заемщик вправе вносить платежи по кредиту без прекращения льготного периода.

В период действия ипотечных каникул в первую очередь погашается просроченный основной долг (при наличии), далее платеж, установленный клиентом для оплаты в период каникул (при наличии), после чего средства списываются на задолженность, накопленную за время действия ипотечных каникул, далее — на текущие обязательства.

Действие льготного периода прекращается со дня вступления в силу постановления (акта) суда об утверждении мирового соглашения по предъявленному Банком исковому требованию о взыскании задолженности заемщика (об обращении взыскания на предмет ипотеки и (или) о расторжении кредитного договора, либо постановления (акта) суда о признании обоснованным заявления о признании заемщика банкротом и введении реструктуризации его долгов или о признании заемщика банкротом и введении реализации имущества гражданина, а также с даты включения в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве сведений о признании заемщика банкротом.

В случае множественности лиц в обязательстве на стороне заемщика с требованием вправе обратиться любой из солидарных заемщиков, а также заемщики, несущие субсидиарную ответственность, после предъявления к ним требований Банка. При этом согласие иных лиц, участвующих в обязательстве на стороне заемщика, не требуется.

ПОГАШЕНИЕ КРЕДИТА ПОСЛЕ ОКОНЧАНИЯ ИПОТЕЧНЫХ КАНИКУЛ

По окончании льготного периода общий срок исполнения обязательств по кредитному договору продлевается на срок, необходимый для выплаты суммы требований, зафиксированных за период каникул, платежами, размер которых не превышает платеж по графику. При этом сумма процентов, неустойки (штрафы, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение заемщиком обязательств по возврату кредита и (или) уплате процентов на сумму кредита, не уплаченная заемщиком до установления льготного периода, фиксируется и уплачивается после уплаты отложенных обязательств.

Средства, поступающие в погашение кредита в сумме, превышающей обязательный платеж в счет оплаты основного долга и процентов согласно графику, направляются банком на погашение задолженности, накопленной за время действия льготного периода.

Запрос с подтверждающими документами можно подать посредством одного из каналов:

- на адрес электронной почты: office@zemsky.ru
- в офисах Банка – адреса и режим работы указан на сайте Банка в разделе на сайте банка в разделе «Обращения граждан».