

Изменения в ипотечном кредитовании (апрель-май 2019 года)

В рамках реализации поручений, касающихся вопросов ипотеки, из Послания Президента РФ 20.02.2019 Федеральному Собранию РФ, приняты два нормативно-правовых документа:

1. 05 апреля 2019 года было опубликовано Постановление Правительства Российской Федерации от 28.03.2019 № 339 «О внесении изменений в правила предоставления субсидий из федерального бюджета российским кредитным организациям и акционерному обществу «ДОМ.РФ» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), предоставленных гражданам РФ, имеющих детей» (6 % годовых на весь срок).

Согласно данному постановлению процентная ставка в размере 6% годовых будет действовать в течение всего срока действия ипотеки с государственной поддержкой для семей с двумя и более детьми, при условии, что второй и последующий ребенок родился, начиная с 1 января 2018 года и не позднее 31 декабря 2022 года.

Ипотечный кредит по ставке 6% годовых будет выдаваться на цели:

- 1) приобретения готового жилья/жилого помещения с земельным участком на первичном рынке у юридического лица по договору купли-продажи или договору участия в долевом строительстве;
- 2) погашение ранее выданных кредитов (независимо от даты выдачи) на цели, указанные выше. В этом случае заключается дополнительное соглашение о рефинансировании, без оформления нового договора.

Получить такой кредит жители области могут с апреля 2019 года, как в банках, так и в АИЖК Кемеровской области.

На вторичное жилье данная программа не распространяется.

2. 1 мая 2019 года Президент В.В. Путин подписал **Федеральный закон от 01.05.2019 № 76-ФЗ «О внесении изменений в отдельные акты Российской Федерации в части особенностей 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» (льготный период).

Данный федеральный закон предусматривает возможность изменения условий ипотечного кредита:

- приостановление исполнения заемщиком своих обязательств (получения полугодовой отсрочки платежа);
- уменьшение размера платежа на срок, определенный заемщиком (льготный период).

Заемщик вправе определить длительность льготного периода, но не более шести месяцев, а также дату начала льготного периода.

При этом должны быть соблюдены следующие условия:

- 1) размер кредита не должен превышать максимального размера займа, установленного Правительством РФ (15 млн. рублей);
- 2) условия кредитного договора ранее не должны были изменяться;
- 3) предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для проживания заемщика. 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 в соответствии с ч.2 ст. 50 Жилищного кодекса РФ;
- 4) заемщик находится в трудной жизненной ситуации.

Под трудной жизненной ситуацией закон подразумевает любое из следующих обстоятельств:

- регистрация заемщика в качестве безработного;
- признание заемщика инвалидом I или II группы;
- временная нетрудоспособность сроком более 2-х месяцев подряд;
- снижение среднемесячного дохода более чем на 30 %, по сравнению со среднемесячным доходом при обращении заемщика в банк, при этом размер среднемесячных выплат по ипотеке должен превышать 50 % от среднемесячного дохода заемщика;

- увеличении количество лиц на иждивении у заемщика, признанных инвалидами I или II группы с одновременным снижением среднемесячного дохода заемщика более чем на 20 %, при этом размер среднемесячных выплат по ипотеке превышает 40 % от среднемесячного дохода.

В течение действия льготного периода кредитор не в праве потребовать досрочного прекращения обязательств у заемщика.

Закон запрещает изымать единственное жилье заемщика в течение действия льготного периода.

Прекратить льготный период заемщик может в любой момент. Срок возврата кредита продлевается на срок действия льготного периода. При этом по окончании льготного периода платежи уплачиваются заемщиком в размере и количестве, которые установлены кредитным договором, действовавшим до предоставления льготного периода.

Данные об «ипотечных каникулах» не будут вноситься в кредитную историю.

Закон вступит в силу через 90 дней после его официального опубликования, т.е. воспользоваться «ипотечными каникулами» можно будет уже в августе 2019 года.