

## **Как получить ипотечные каникулы**

**Иван неожиданно потерял работу и запаниковал: год назад он взял ипотеку, которую теперь стало нечем гасить. Знакомые посоветовали Ивану приостановить или уменьшить выплаты по кредиту на несколько месяцев, пока он не устроится на новую работу. Рассказываем, на каких условиях можно оформить ипотечные каникулы.**

Право уходить на каникулы появилось у заемщиков с 31 июля 2019 года. Это шанс легально взять передышку в ипотечных платежах, не загоняя себя в долговую яму.

Максимальный срок каникул — полгода. И на это время заемщик полностью защищен: банк не может ни расторгнуть договор досрочно, ни взыскать ипотечное жилье.

Каникулы можно оформить по любому кредиту, который взят под залог жилья. Но **лишь один раз** и только при определенных обстоятельствах.

***В каких случаях можно взять ипотечные каникулы?***

Одновременно должны быть соблюдены четыре условия:

1. В ипотеку оформлено ваше единственное готовое или еще строящееся жилье.

2. Размер кредита не превышает 15 млн рублей.

3. Вы еще не брали ипотечные каникулы по этому кредитному договору и под эту недвижимость.

4. После оформления кредита вы попали в сложную ситуацию, которая резко ухудшила ваше финансовое состояние. Полный список таких жизненных обстоятельств описан в законе об ипотечных каникулах.

Ситуации, которые дают право на перерыв в платежах:

* Потеря работы.
* Потеря трудоспособности на два месяца подряд и больше (сюда можно отнести болезнь и декретный отпуск).
* Получение инвалидности I или II группы.
* Существенное снижение дохода: средний доход за два последних месяца упал больше чем на 30% по сравнению со среднемесячным доходом за предыдущий год, и платежи по ипотечному кредиту теперь составляют больше половины дохода.
* Появление новых иждивенцев (детей, инвалидов I и II групп или людей, которых вы взяли под опеку либо попечительство) и одновременное уменьшение дохода: средний доход за два последних месяца снизился более чем на 20% по сравнению со средним доходом за предыдущий год, и при этом ипотечный платеж превышает 40% месячного дохода.

Когда все условия выполнены, вы имеете право оформить ипотечные каникулы. Даже если вы уже пропустили платеж по кредиту, только из-за этого банк не может вам отказать. Пени и штрафы за просрочку на весь льготный период будут заморожены – погасить их надо будет после каникул.

***Как оформить ипотечные каникулы?***

Вы должны сообщить банку о своем желании на некоторое время сделать перерыв в выплатах или уменьшить их размер. Банк не имеет права отказать, если вы предоставите необходимые документы:

**1. Письменное заявление.**

В заявлении нужно указать причину, по которой вам нужны каникулы, а также приемлемый размер платежей на этот период (он может быть и нулевым). В заявлении можно указать срок и дату начала каникул. Если этого не сделать, то каникулы по умолчанию продлятся шесть месяцев, а датой их начала будет считаться день, когда вы подали заявление.

***i* Иван предположил, что сможет найти новую работу в течение четырех месяцев, и оформил каникулы на этот срок. Финансовой подушки безопасности у него не было, поэтому выплаты пришлось остановить полностью.**

Каникулы можно прекратить досрочно, а вот продлить их или снизить выбранный размер платежей — нельзя. Поэтому лучше всего оформлять каникулы сразу на полгода и на это время устанавливать минимальные выплаты, с которыми вы точно справитесь, или полностью прекращать их.

Если вдруг ваше финансовое положение наладится раньше, чем закончатся каникулы, имеет смысл не прерывать их, а появившиеся деньги отложить на депозит. Так вы сформируете резерв на случай, если снова столкнетесь с денежными трудностями. Ведь второй раз по тому же кредиту каникулы вам не дадут.

**2. Выписку из  Росреестра.**

Этот документ подтвердит, что ипотека оформлена на единственное жилье. Выписку можно заказать онлайн.

**3. Подтверждение трудной ситуации.**

Набор бумаг может различаться в зависимости от ваших обстоятельств. Это может быть справка о постановке на учет в качестве безработного, больничный, справка об инвалидности, справка о доходах. Если в семье появились дети, нужно будет представить в банк свидетельство о рождении или усыновлении (удочерении) ребенка либо справку об оформлении опекунства или попечительства.

**4. Согласие владельца недвижимости.**

Если вы взяли ипотечный кредит под залог своего жилья, эта бумага не понадобится. Но если залогом по ипотеке стала не ваша недвижимость, а, например, квартира родителей, они должны будут дать свое письменное согласие на ваши ипотечные каникулы.

Все эти документы нужно принести в банк и вручить под расписку или направить заказным письмом с уведомлением о вручении. Ваш кредитный договор может допускать и другой способ подачи документов — например, дистанционно через личный кабинет на сайте банка.

Банк должен рассмотреть ваше заявление в течение пяти рабочих дней. Если документы в порядке, вас уведомят, что условия кредитного договора изменены с учетом ваших требований. Если каких-то бумаг не хватает, то банк направит дополнительный запрос. И тогда пять рабочих дней начнут отсчитываться с момента, когда вы предоставите недостающие документы.

Банк может сообщить о своем решении через личный кабинет на сайте, по электронной почте, с помощью push-уведомления в мобильном приложении или СМС-сообщения. Способ обратной связи обычно прописан в договоре. Если же в договоре нет такого пункта, то банк должен направить уведомление по почте заказным письмом или вручить его под расписку.

Если банк не ответил в установленный законом срок или отказался давать каникулы, хотя вы предоставили все необходимые документы, можно пожаловаться в Банк России.

***Влияют ли каникулы на размер долга по кредиту?***

Сумма процентов по кредиту и общая сумма долга не изменятся. Ипотечные каникулы лишь на время корректируют условия вашего договора с банком. После того как они закончатся, вы снова будете обязаны выплачивать кредит по прежним правилам. Увеличивается лишь срок погашения ипотеки — ровно на столько, сколько длились каникулы.

Причем сначала вы будете гасить основной долг с процентами по прежнему графику, а в самом конце — ту часть, которая выпадала на льготный период. Если во время каникул вы вносили какие-то суммы, их вычтут из платежей в последние месяцы кредита.

***i* По ипотечному договору Иван должен был выплачивать каждый месяц по 36 тыс. рублей в течение 20 лет. После того как он оформил каникулы на четыре месяца, на этот же срок продлилась его ипотека, но общая сумма долга не увеличилась. Если бы Иван во время каникул продолжал выплачивать долг, но снизил платежи с 36 до 10 тыс. рублей в месяц, то эти выплаты позволили бы уменьшить платежи в последние четыре месяца погашения ипотечного кредита с 36 до 26 тыс. рублей.**

Все это будет отражено в новом графике платежей, который банк должен предоставить до завершения ипотечных каникул.

***Могу ли я досрочно погасить часть долга во время каникул?***

Если во время каникул вы поняли, что можете вносить платежи большего размера, чем установили для себя на льготный период, то нужно хорошенько оценить ситуацию, прежде чем увеличивать выплаты.

***i* Досрочные платежи во время ипотечных каникул не снижают сумму переплаты и общий размер долга. Просто в последние месяцы кредита выплаты будут меньше — на сумму досрочных платежей.**

Вы действительно можете в любой момент во время льготного периода досрочно погасить часть кредита. Но если сумма ваших платежей в течение каникул достигнет суммы платежей по обычному графику — как будто вы не брали каникулы, то льготный период автоматически прекратится.

В таком случае банк получит сигнал, что ваше финансовое положение улучшилось, и льготный период завершится по вашей инициативе. В течение трех рабочих дней вам направят новый график платежей.

***i* Иван взял каникулы на четыре месяца и начал платить по 10 тыс. рублей в месяц вместо 36 тыс. рублей по обычному графику. Если во второй месяц каникул он внесет 20 тыс. рублей, то каникулы продолжатся. Если же во второй месяц он заплатит 134 тыс. рублей, то сумма платежей во время каникул (10 000 + 134 000 = 144 000 рублей) сравняется с суммой платежей за время каникул по обычному графику (36 000×4 = 144 000 рублей). И тогда каникулы автоматически закончатся.**

Каникулы дают тем, кто оказался в сложном финансовом положении. Если у вас есть деньги, чтобы внести все платежи по обычному графику, и еще остается сумма для досрочного погашения части долга, значит, ваши дела не так уж плохи и каникулы вам не нужны.

Если вы неожиданно получили сумму, которую хотели бы направить на погашение кредита, но ваши доходы по-прежнему нестабильны, лучше сберечь эти деньги на выплаты после окончания каникул.

***Не испортят ли каникулы кредитную историю?***

Нет. Информация об ипотечных каникулах обязательно вносится в кредитную историю. Однако этот факт не портит ее.

Другое дело — если вы нарушили условия каникул. Например, задерживали уменьшенные платежи или вообще не стали их вносить, хотя должны были. Это ухудшит ваш кредитный рейтинг и может помешать вам в будущем получать кредиты на выгодных условиях. Поэтому лучше придерживаться договоренностей с банком и все проблемы с выплатами сразу обсуждать с кредитором напрямую.

***Что делать, если каникулы закончились, а трудная ситуация — нет?***

От этого никто не застрахован. Если каникул не хватит, чтобы поправить свое финансовое положение, то разумнее всего **честно признаться в этом банку** и попробовать совместно решить вопрос с выплатами. Это наиболее логичный шаг — банк тоже заинтересован в том, чтобы вы погасили долг, он может предложить варианты решения проблемы, например, реструктурировать задолженность или рефинансировать кредит.

Кроме того, у некоторых банков есть собственные программы уменьшения или отсрочки платежа. Нередко кредиторы готовы предоставить их и на больший срок, чем полгода.

Наконец, крайняя мера, но тем не менее вполне реальная — продать ипотечную квартиру и вернуть долг банку. Может быть, удастся найти покупателя прямо во время каникул.

Не забывайте, что жилье находится в залоге у банка. То есть вам нужно заручиться согласием кредитора на продажу ипотечной квартиры с условием, что полученные деньги пойдут на погашение кредита.

Чтобы не оказаться в подобной ситуации, перед оформлением ипотеки обязательно сформируйте финансовую подушку безопасности в размере трех-шести месячных доходов семьи. Этот резерв поможет продержаться, пока вы не справитесь со своими финансовыми трудностями. По статистике Национальной ассоциации профессиональных коллекторских агентств, в среднем человеку требуется около четырех месяцев, чтобы поправить свои дела и возобновить выплаты по кредиту в полном размере.

*Источник:* [*www.fincult.info*](http://www.fincult.info)