**Приложение № 1**

**к Приказу № 23 от «05» апреля 2022г.**

**Регламент**

**предоставления льготного периода в соответствии со ст. 6.1-1 Федерального закона № 353-ФЗ от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», гражданам, заключившим договоры займа, по которым АО «КОМИипотека» является Кредитором.**

**Назначение регламента:** Реализация положений ст. 6.1-1 Федерального закона № 353-ФЗ от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» 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» (далее – Федеральный Закон № 353-ФЗ).

**Цель принятия регламента:** Изменение условий Договора займа, который заключен с заемщиком - физическим лицом (далее - Заемщик[[1]](#footnote-1)) в целях, не связанных с осуществлением Заемщиком предпринимательской деятельности, и обязательства Заемщика по которому обеспечены ипотекой (далее – Договор), по требованию Заемщика (далее – Требование) в соответствии с ст. 6.1-1 Федерального закона № 353-ФЗ от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» путем предоставления Заемщику периода льготного погашения имеющейся задолженности (далее – Льготный период).

**Целевая аудитория:** Заемщик, заключивший договор займа, по которому АО «КОМИипотека» является Кредитором.

**Предоставление льготного периода:** изменение условий Договора, заключенного Кредитором с заемщиком – физическим лицом по требованию заемщика.

**1. Условия предоставления льготного периода.**

Заемщик – физическое лицо, заключивший с АО «КОМИипотека» (далее - Кредитор) договор займа (далее – Договор), вправе в любой момент в течение времени действия Договора обратиться к Кредитору с Требованием об изменении его условий, предусматривающим приостановление исполнения заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера платежей заемщика на срок, определенный заемщиком (далее – льготный период), при одновременном соблюдении следующих условий:

1.1. размер займа не превышает максимальный размер займа, установленный Правительством Российской Федерации для займов/кредитов, по которым Заемщик вправе обратиться с Требованием к Кредитору о предоставлении льготного периода. На момент утверждения настоящего Регламента максимальный размер займа установлен в размере 15 миллионов рублей (максимальный размер может быть установлен Правительством Российской Федерации с учетом региональных особенностей);

1.2. условия Договора ранее не изменялись по Требованию Заемщика, а также не изменялись условия первоначального Договора, прекратившегося в связи с заключением Заемщика нового Договора, обязательства по которому обеспечены тем же предметом ипотеки;

1.3. предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания Заемщика, или право требования участника долевого строительства в отношении жилого помещения, которое будет являться единственным пригодным для постоянного проживания Заемщика жилым помещением, вытекающее из договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». 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, установленную в соответствии с частью 2 статьи 50 Жилищного кодекса Российской Федерации;

1.4. Заемщик на день направления Требования находится в трудной жизненной ситуации. Под трудной жизненной ситуацией понимается любое из следующих обстоятельств:

1.4.1. регистрация Заемщика в качестве безработного гражданина, который не имеет заработка, в органах службы занятости в целях поиска подходящей работы либо прекращение трудового договора или служебного контракта у гражданина, которому назначена страховая пенсия по старости;

1.4.2. признание Заемщика инвалидом и установление ему федеральными учреждениями медико-социальной экспертизы I или II группы инвалидности;

1.4.3 временная нетрудоспособность Заемщика сроком более двух месяцев подряд;

1.4.4. снижение среднемесячного дохода Заемщика (совокупного среднемесячного дохода всех заемщиков по Договору), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения Заемщика с Требованием, более чем на 30 процентов по сравнению со среднемесячным доходом Заемщика (совокупным среднемесячным доходом заемщиков), рассчитанным за двенадцать месяцев, предшествующих месяцу обращения Заемщика с Требованием, при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед Кредитором у Заемщика в соответствии с условиями Договора и графиком платежей за шесть месяцев, следующих за месяцем обращения Заемщика с Требованием, превышает 50 процентов от среднемесячного дохода Заемщика, рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения Заемщика с Требованием;

1.4.5. увеличение количества лиц, находящихся на иждивении у Заемщика (определенных в соответствии с семейным законодательством Российской Федерации несовершеннолетних членов семьи, и (или) членов семьи, признанных инвалидами I или II группы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и (или) лиц, находящихся под опекой или попечительством Заемщика), по сравнению с количеством указанных лиц, находившихся на иждивении Заемщика на день заключения Договора, с одновременным снижением среднемесячного дохода Заемщика (совокупного среднемесячного дохода заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения Заемщика с Требованием, более чем на 20 процентов по сравнению со среднемесячным доходом Заемщика (совокупным среднемесячным доходом заемщиков), рассчитанным за двенадцать месяцев, предшествующих месяцу обращения Заемщика с Требованием, при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед Кредитором у Заемщика в соответствии с условиями Договора и графиком платежей за шесть месяцев, следующих за месяцем обращения Заемщика с Требованием, превышает 40 процентов от среднемесячного дохода Заемщика, рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения Заемщика с Требованием.

1.5. Требование Заемщика предоставляется Кредитору способом, предусмотренным Договором, или путем направления Требования по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения Требования Кредитору с отметкой о вручении.

**2. Требование Заемщика должно содержать:**

2.1. Указание на приостановление исполнения своих обязательств по Договору, либо указание на размер платежей, уплачиваемых Заемщиком в течение льготного периода;

2.2. указание на обстоятельство (обстоятельства), перечисленные в п.1.4. настоящего Регламента.

2.3. Требование может быть оформлено по форме **Приложения №1** к настоящему Регламенту, или составлено Заемщиком самостоятельно в строгом соответствии с требованиями, заявленными в ст. 6.1-1 Федерального закона № 353-ФЗ от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

2.4. В случае, если залогодателем является третье лицо, к Требованию Заемщика должно быть приложено согласие залогодателя (**Приложение №3)**.

**3. Длительность льготного периода.**

3.1. Длительность льготного периода определяется Заемщиком самостоятельно, но не может превышать шести месяцев. Дата начала льготного периода определяется Заемщиком самостоятельно (при этом дата начала не может отстоять более чем на два месяца, предшествующие обращению Заемщика с Требованием к Кредитору). В случае если Заемщик в своем Требовании не определил длительность льготного периода, а также дату его начала, льготный период считается равным 6 (шести) месяцам и начинается с даты направления Требования Заемщика Кредитору.

**4. Перечень документов, подтверждающих нахождение заемщика в трудной жизненной ситуации и условие, указанное в п.1.3. настоящего Регламента.**

4.1. Требование о предоставлении льготного периода (может быть оформлено по форме **Приложения №1** к настоящему Регламенту, или составлено Заемщиком самостоятельно в строгом соответствии с требованиями ст. 6.1-1 Федерального закона № 353-ФЗ от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)». Предоставляется в оригинале.

4.2. Согласие залогодателя, не являющегося заемщиком по Договору займа, на внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке в случае предоставления льготного периода по Требованию Заемщика (оформляется по форме **Приложения №2** к настоящему Регламенту. Предоставляется в Банк в оригинале.

4.3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица (Заемщика) на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости на всей территории Российской Федерации.

4.4. Документ, подтверждающий, что Заемщик находится в трудной жизненной ситуации:

4.4.1. В случае регистрации Заемщика в качестве безработного гражданина, который не имеет заработка, в органах службы занятости в целях поиска подходящей работы: выписка из регистра получателей государственных услуг в сфере занятости населения - физических лиц о регистрации гражданина (Заемщика) в качестве безработного в соответствии с пунктом 1 статьи 3 Закона Российской Федерации от 19 апреля 1991 года № 1032-1 «О занятости населения в Российской Федерации» или трудовая книжка гражданина, которому назначена страховая пенсия по старости, содержащая запись о прекращении трудового договора или служебного контракта, либо сведения о трудовой деятельности, полученные работником в порядке, определенном ст. 66.1 Трудового кодекса Российской Федерации;

4.4.2. В случае признания Заемщика инвалидом и установление ему федеральными учреждениями медико-социальной экспертизы I или II группы инвалидности: справка, подтверждающая факт установления инвалидности и выданная федеральным государственным учреждением медико-социальной экспертизы по форме, утвержденной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;

4.4.3. В случае временной нетрудоспособности Заемщика сроком более двух месяцев подряд: 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;

4.4.4. В случае снижения среднемесячного дохода Заемщика (совокупного среднемесячного дохода Заемщика), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения Заемщика с Требованием, более чем на 30 процентов по сравнению со среднемесячным доходом Заемщика (совокупным среднемесячным доходом Заемщика), рассчитанным за двенадцать месяцев, предшествующих месяцу обращения Заемщика с Требованием, при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед Кредитором у Заемщика в соответствии с условиями Договора займа/кредитного договора и графиком платежей за шесть месяцев, следующих за месяцем обращения Заемщика с Требованием, превышает 50 процентов от среднемесячного дохода Заемщика, рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения Заемщика с Требованием:

справка о полученных физическим лицом (Заемщиком) 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, применяющих в том числе упрощенную систему налогообложения, патентную систему налогообложения, систему налогообложения для сельскохозяйственных товаропроизводителей (единый сельскохозяйственный налог) по формам, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере налоговой деятельности[[2]](#footnote-2),

за текущий год и год, предшествующий обращению Заемщика с Требованием, или за текущий год и год, предшествующий году, в котором увеличилось количество иждивенцев в соответствии с п. 1.4.5 настоящего регламента.

4.4.5. В случае увеличения количества лиц, находящихся на иждивении у Заемщика (определенных в соответствии с семейным законодательством Российской Федерации несовершеннолетних членов семьи, и (или) членов семьи, признанных инвалидами I или II группы в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, и (или) лиц, находящихся под опекой или попечительством Заемщика), по сравнению с количеством указанных лиц, находившихся на иждивении Заемщика на день заключения Договора займа/кредитного договора, с одновременным снижением среднемесячного дохода Заемщика (совокупного среднемесячного дохода Заемщика), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения Заемщика с Требованием, более чем на 20 процентов по сравнению со среднемесячным доходом Заемщика (совокупным среднемесячным доходом Заемщика), рассчитанным за двенадцать месяцев, предшествующих месяцу обращения Заемщика с Требованием, при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед Кредитором у Заемщика в соответствии с условиями Договора займа/кредитного договора и графиком платежей за шесть месяцев, следующих за месяцем обращения Заемщика, превышает 40 процентов от среднемесячного дохода Заемщика, рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения Заемщика с Требованием: свидетельство о рождении, и (или) свидетельство об усыновлении (удочерении), и (или) акт органа опеки и попечительства о назначении опекуна или попечителя, а также может предоставляться выданная работодателем справка о заработной плате в совокупности с документами, подтверждающими нахождение Заемщика в отпуске по уходу за ребенком.

**5. Сроки, порядок рассмотрения и исполнения Требования Заемщика:**

5.1. Решение вопроса об изменении условий Договора в рамках предоставления льготного периода на основании Требования Заемщика осуществляет Комиссия, созданная в АО «КОМИипотека» на основании приказа генерального директора (Кредитный комитет). Требования Заемщика рассматриваются в срок, не превышающий 5 (пяти) рабочих дней с даты получения Кредитором Требования Заемщика.

По результатам рассмотрения представленных документов в случае соответствия Требования Заемщика требованиям настоящего Регламента, Кредитор сообщает заемщику об изменении условий 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. Ответственный за исполнение данной процедуры – отдел ипотечных операций.

Со дня направления Кредитором Заемщику Уведомления об изменении условий Договора в рамках предоставления льготного периода в соответствии со ст. 6.1-1 Федерального закона № 353-ФЗ от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», условия Договора считаются измененными на время Льготного периода на условиях, предусмотренных Требованием Заемщика. Кредитор направляет Заемщику уточненный график платежей по Договору не позднее окончания льготного периода. Ответственный за исполнение данной процедуры – отдел ипотечных операций.

5.2. В срок, не превышающий 2 рабочих дней, следующих за днем получения Требования, Кредитор вправе запросить у Заемщика документы, подтверждающие нахождение Заемщика в трудной жизненной ситуации, а также документы, подтверждающие условие, указанное в п.1.3. В этом случае указанный срок рассмотрения исчисляется со дня предоставления Заемщиком документов, запрошенных Кредитором. Ответственный за исполнение данной процедуры – отдел ипотечных операций.

5.3. Кредитор не вправе требовать у Заемщика предоставления документов, отличных от указанных в п. 4 настоящего Регламента.

5.4. В случае несоответствия Требования Заемщика требованиям ч. 1 ст. 6.1-1 Федерального закона № 353-ФЗ от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», Кредитор уведомляет заемщика об отказе в удовлетворении его Требования 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. Ответственный за исполнение данной процедуры – отдел ипотечных операций.

5.5. В случае изменения условий Договора в соответствии с представленным Заемщиком Требованием, Кредитор обязан обеспечить внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке, а в случае удостоверения прав Кредитора закладной – внесение изменений в закладную в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». Ответственный за исполнение данной процедуры – отдел правовой и кадровой работы.

**6. Варианты предоставления льготного периода:**

6.1. Приостановление исполнения Заемщиком своих обязательств по Договору с даты и на срок, определенный Заемщиком[[3]](#footnote-3).

6.2. Уменьшение размера платежей Заемщика по Договору до размера, указанного Заемщиком в Требовании с даты и на срок, определенный Заемщиком3.

**7. Порядок начисления и погашения задолженности:**

7.1. В течение Льготного периода ежемесячный платеж по Договору:

7.1.1. не списывается;

7.1.2. устанавливается в уменьшенном размере.

7.2. В случае определения Заемщиком даты начала Льготного периода, предшествующей дню обращения Заемщика в АО «КОМИипотека» с Требованием, информация о просроченных платежах с даты, указанной Заемщиком в Требовании в качестве даты начала Льготного периода до даты направления Кредитором Уведомления Заемщику, подлежит аннулированию.

7.3. Заемщик вправе в любой момент времени в течение Льготного периода досрочно погасить суммы (часть суммы) займа без прекращения Льготного периода, пока данные суммы платежей не достигнут сумму платежей по основному долгу и по процентам, которые Заемщик должен был бы заплатить в течение действия Льготного периода, если бы ему не был установлен Льготный период. При достижении указанной суммы платежей действие Льготного периода прекращается и Кредитор обязан направить Заемщику уточненный график платежей по Договору не позднее трех рабочих дней после прекращения Льготного периода.

7.4. В случае уменьшения размера обязательств за счет платежей, уплачиваемых заемщиком в течение Льготного периода, на основании Требования, а также в случае досрочного погашения Заемщиком в течение Льготного периода суммы (части суммы) займа, размер обязательств Заемщика уменьшается на размер соответствующих платежей, уплаченных Заемщиком в течение Льготного периода.

7.5. По окончании Льготного периода платежи, которые должны были быть уплачены Заемщиком в течение Льготного периода исходя из действовавших до предоставления Льготного периода условий Договора, но не были уплачены Заемщиком в связи с предоставлением ему Льготного периода, фиксируются в качестве обязательств Заемщика.

7.6. По окончании Льготного периода платежи по Договору, уплачиваемые согласно действовавшим до предоставления Льготного периода условиям Договора, уплачиваются Заемщиком в размере, количестве и с периодичностью (в сроки), которые установлены или определены в соответствии с действовавшими до предоставления Льготного периода условиями Договора, и согласно графику платежей, действовавшему до предоставления Льготного периода.

7.7. Платежи, не уплаченные заемщиком в связи с установлением Льготного периода, уплачиваются им после уплаты платежей, которые установлены или определены в соответствии с действовавшими до предоставления Льготного периода условиями Договора и согласно графику платежей, действовавшему до предоставления Льготного периода в количестве и с периодичностью (в сроки), которые аналогичны установленным или определенным в соответствии с действовавшими до предоставления Льготного периода условиями Договора, до погашения размера обязательств Заемщика, зафиксированного в соответствии с действовавшими до предоставления Льготного периода условиями Договора. При этом срок возврата займа/кредита продлевается на срок действия Льготного периода.

7.8. Платежи, уплаченные Заемщиком в течение Льготного периода, направляются Кредитором прежде всего в счет погашения обязательств/платежей, которые должны были быть уплачены Заемщиком в течение Льготного периода исходя из действовавших до предоставления Льготного периода условий Договора, но не были уплачены Заемщиком в связи с предоставлением ему Льготного периода.

7.9. Платежи, уплачиваемые заемщиком в счет досрочного возврата займа/кредита по окончании Льготного периода, погашают в первую очередь обязательства/платежи, которые должны были быть уплачены Заемщиком в течение Льготного периода исходя из действовавших до предоставления Льготного периода условий Договора, но не были уплачены Заемщиком в связи с предоставлением ему Льготного периода.

7.10. В течение льготного периода не допускаются предъявление требования о досрочном исполнении обязательства по Договору и обращение взыскания на предмет ипотеки.

**8. Заключительные положения.**

8.1. Настоящий регламент вступает в силу с момента его утверждения и обязателен для исполнения всеми сотрудниками АО «КОМИипотека».

8.2. Все приложения к Регламенту являются его неотъемлемой частью.

8.3. Нарушение требований настоящего регламента сотрудниками АО «КОМИипотека» влечет ответственность в пределах, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

**Приложения:**

**1.** Приложение №1 – Требование о предоставлении льготного периода.

**2.** Приложение №2 – Согласие залогодателя, не являющегося заемщиком по Договору, на внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке в случае предоставления льготного периода.

**3.** Приложение №3 – Уведомление о рассмотрении требования.

**4.** Приложение №4 – Уведомление об отказе.

**5.** Приложение №5 – Уведомление об изменении условий кредитного договора.

1. Под заемщиком здесь и далее подразумевается единоличный заемщик или заемщик и созаемщик (при наличии). [↑](#footnote-ref-1)
2. Если заемщик в период, за который предоставляются предусмотренные документы, осуществлял и (или) осуществляет виды деятельности, в отношении которых применяются разные режимы налогообложения, документы предоставляются в отношении доходов от всех таких видов деятельности. [↑](#footnote-ref-2)
3. 3 Заемщик вправе определить длительность Льготного периода не более 6 (шести) месяцев, а также дату начала Льготного периода, не позднее даты, отстоящей от дня обращения с Требованием на два месяца. В случае если Заемщик в своем Требовании не определил длительность Льготного периода, а также дату его начала, Льготный период считается равным 6 (шести) месяцам и начинается с даты направления Требования Кредитору. [↑](#footnote-ref-3)