

Проект

вносится
депутатами Государственной Думы
В.В.Володиным, А.Г.Аксаковым,
В.В.Жириновским, И.И.Мельниковым
и членами Совета Федерации
В.И.Матвиенко, Е.В.Бушминым,
С.Н.Рябухиным, Н.А.Журавлевым

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

**О внесении изменений в отдельные законодательные 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)**

Статья 1

Внести в Федеральный закон от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 29, ст. 3400; 2002, № 7, ст. 629; 2004, № 27, ст. 2711; № 45, ст. 4377; 2005, № 1, ст. 40, 42; 2007, № 50, ст. 6237; 2008, № 52, ст. 6219; 2011, № 27, ст. 3880; № 50, ст. 7347; 2016, № 27, ст. 4248, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 48, ст. 7052) следующие изменения:

1) в статье 9¹:

наименование дополнить словами: «, а также особенности их изменения по требованию заемщика»;

после слова «ипотекой,» дополнить словами «а также особенности их изменения по требованию заемщика»;

2) часть 2 статьи 23 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае 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 в соответствии со статьей 6¹⁻¹ Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» изменения и дополнения в регистрационную запись об ипотеке вносятся в соответствии с частью 6¹ статьи 53 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»».

Статья 2

Внести в статью 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 218-ФЗ «О кредитных историях» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 44; № 30, ст. 3121; 2007, № 31, ст. 4011; 2011, № 15, ст. 2038; № 29, ст. 4291; № 49, ст. 7067; 2013, № 30, ст. 4084; № 51, ст. 6683; 2014, № 26, ст. 3395; 2015, № 1, ст. 29; № 27, ст. 3945; 2016, № 1, ст. 47; № 26, ст. 3880; № 27, ст. 4164) изменение,

дополнив подпункт «г» пункта 2 части 3 словами «, а также отдельно – о внесении изменений и (или) дополнений к договору займа (кредита) по требованию заемщика в соответствии со статьей 6¹⁻¹ Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»».

Статья 3

Федеральный закон от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2013, № 51, ст. 6673; 2014, № 30, ст. 4230; 2016, № 27, ст. 4164; 2017, № 50, ст. 7549; 2018, № 11, ст. 1588) дополнить статьей 6¹⁻¹ следующего содержания:

«Статья 6¹⁻¹. Особенности 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

1. Заемщик – физическое лицо, заключивший в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, кредитный договор (договор займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой, вправе в любой момент в течение времени действия такого 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) условия такого кредитного договора (договора займа) ранее не изменялись по требованию заемщика, указанному в настоящей части (вне зависимости от перехода прав (требований) по указанному договору к другому кредитору), а также не изменялись по требованию заемщика, указанному в настоящей части, условия первоначального кредитного договора (договора займа), прекращенного в связи с заключением с заемщиком нового кредитного договора (договора займа), обязательства по которому обеспечены тем же предметом ипотеки, что и обязательства по первоначальному кредитному договору (договору займа);

2) предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания заемщика, или права требования участника долевого строительства, объектом которого является единственное жилое помещение заемщика, вытекающие из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

3) заемщик находится в трудной жизненной ситуации.

2. Для целей настоящей статьи под трудной жизненной ситуацией заемщика понимается любое из следующих обстоятельств:

1) регистрация заемщика в качестве безработного гражданина, который не имеет заработка, в органах службы занятости в целях поиска подходящей работы;

2) признание заемщика инвалидом и установление ему федеральными учреждениями медико-социальной экспертизы I или II группы инвалидности;

3) смерть трудоспособного близкого родственника заемщика, имеющего на иждивении нетрудоспособных членов семьи;

4) временная нетрудоспособность заемщика сроком более 2 месяцев подряд;

5) снижение заработной платы (дохода - для индивидуального предпринимателя, физического лица, занимающегося в установленном законодательством Российской Федерации порядке частной практикой) заемщика или его (ее) супруги (супруга) за месяц, предшествующий обращению заемщика с требованием, указанным в части 1 настоящей статьи, более, чем на 30 процентов, по сравнению со среднемесячной заработной платой (среднемесячным доходом - для индивидуального предпринимателя, физического лица, занимающегося в установленном

законодательством Российской Федерации порядке частной практикой) заемщика или его (ее) супруги (супруга) за предыдущий год.

3. Требование заемщика, указанное в части 1 настоящей статьи, должно содержать:

1) указание на приостановление исполнения своих обязательств по кредитному договору (договору займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой, либо указание на размер платежей, уплачиваемых заемщиком в течение льготного периода;

2) длительность льготного периода;

3) указание на обстоятельство (обстоятельства) из числа предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

Заемщик вправе определить длительность льготного периода не более 6 месяцев, а дату начала льготного периода, начиная с даты, отстоящей от дня обращения с требованием, указанным в части 1 настоящей статьи, на два месяца.

Требование заемщика, указанное в части 1 настоящей статьи, представляется кредитору в простой письменной форме, если иной способ не предусмотрен договором.

4. Кредитор, получивший требование заемщика, указанное в части 1 настоящей статьи, в срок, не превышающий 5 рабочих дней, обязан рассмотреть указанное требование и в случае его соответствия

требованиям настоящей статьи сообщить заемщику об изменении условий кредитного договора (договора займа) в соответствии с представленным заемщиком требованием, направив ему уведомление в простой письменной форме, если иной способ не предусмотрен договором.

В целях рассмотрения требования заемщика, указанное в части 1 настоящей статьи, кредитор вправе запросить у заемщика документы, подтверждающие в соответствии с законодательством Российской Федерации нахождение заемщика в трудной жизненной ситуации, а также документы, подтверждающие обстоятельство, указанное в пункте 2 части 1 настоящей статьи. В этом случае срок, указанный в абзаце первом настоящей части, исчисляется со дня представления заемщиком запрошенных документов.

5. В случае несоответствия требования заемщика, указанного в части 1 настоящей статьи, требованиям настоящей статьи кредитор обязан уведомить об этом заемщика, указав ему на несоответствия представленного требования, и предложить ему уточнить требование. В этом случае срок, указанный в абзаце первом части 4 настоящей статьи, исчисляется со дня представления заемщиком уточненного требования.

6. Со дня направления кредитором заемщику уведомления, указанного в части 4 настоящей статьи, условия соответствующего кредитного договора (договора займа) считаются измененными на время

льготного периода на условиях, предусмотренных требованиями заемщика, указанным в части 1 настоящей статьи, и с учетом требований настоящей статьи. По истечении льготного периода кредитный договор (договор займа) продолжает действовать на первоначальных условиях с учетом требований настоящей статьи.

Кредитор обязан направить заемщику уточненный график платежей по кредитному договору (договору займа) не позднее окончания льготного периода.

7. В течение льготного периода не допускается обращение взыскания на предмет ипотеки, обеспечивающей обязательства по соответствующему кредитному договору (договору займа).

8. Заемщик в любой момент времени в течение льготного периода вправе прекратить действие льготного периода, направив кредитору соответствующее уведомление в простой письменной форме, если иной способ не предусмотрен договором. Действие льготного периода считается прекращенным со дня получения кредитором указанного уведомления заемщика. Кредитор обязан направить заемщику уточненный график платежей по кредитному договору (договору займа) не позднее 3 рабочих дней после дня получения уведомления заемщика, указанного в настоящей части.

9. Размер платежей, которые должны были быть уплачены заемщиком согласно первоначальным условиям кредитного договора (договора займа) в период, приходящийся на льготный период, а также размер обязательств заемщика (отдельно по основному долгу и отдельно по процентам), которые должны были быть погашены заемщиком за счет указанных платежей, фиксируется исходя из первоначальных условий кредитного договора (договора займа) и согласно первоначальному графику платежей.

10. По истечении (прекращении) льготного периода платежи по кредитному договору (договору займа), уплачиваемые согласно первоначальным условиям кредитного договора (договора займа) в периоды после льготного периода, уплачиваются заемщиком в размере, количестве и с периодичностью (в сроки), установленными или определенными в соответствии с первоначальными условиями указанного кредитного договора (договора займа) и согласно первоначальному графику платежей, до окончания срока возврата кредита (займа), предусмотренного первоначальными условиями указанного кредитного договора (договора займа). При этом обязательств заемщика (отдельно по основному долгу и отдельно по процентам), которые погашаются заемщиком за счет указанных платежей, уменьшаются на соответствующий размер обязательств заемщика (отдельно по основному

долгу и отдельно по процентам), зафиксированный в соответствии с частью 9 настоящей статьи.

11. Платежи, указанные в части 9 настоящей статьи и не уплаченные заемщиком в связи с установлением льготного периода, уплачиваются им после уплаты платежей, предусмотренных частью 10 настоящей статьи, в количестве и с периодичностью (в сроки), аналогичных установленным или определенным в соответствии с первоначальными условиями указанного кредитного договора (договора займа), до погашения размера обязательств заемщика (отдельно по основному долгу и отдельно по процентам), зафиксированного в соответствии с частью 9 настоящей статьи. В случае уменьшения размера платежей, уплачиваемых заемщиком в течение льготного периода, на основании его требования, указанного в части 1 настоящей статьи, размер платежей, подлежащих уплате заемщиком в соответствии с настоящей частью, а также размер обязательств заемщика, погашаемых в соответствии с настоящей частью, уменьшается на размер соответствующих платежей, уплаченных заемщиком в течение льготного периода.

12. Срок возврата кредита (займа) по кредитному договору (договору займа), условия которого были изменены на основании требования заемщика, указанного в части 1 настоящей статьи, увеличивается на срок,

необходимый заемщику для уплаты платежей, предусмотренных частью 11 настоящей статьи.

13. Кредитор по кредитному договору (договору займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой и условия которого были изменены в соответствии с настоящей статьей, обязан обеспечить внесение изменений в регистрационную запись об ипотеке в соответствии с частью 6¹ статьи 53 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Статья 4

Внести в Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2015, № 29, ст. 4344; 2016, № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4237, 4248, 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4767, 4829; 2018, № 1, ст. 90; № 27, ст. 3954; № 28, ст. 4139; № 32, ст. 5133) следующие изменения:

1) третье предложение части 1 статьи 42 изложить в следующей редакции:

«Сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке,

сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок по отчуждению земельных долей, сделок по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 года № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (кроме случая, предусмотренного частью девятнадцатой статьи 7.3 указанного Закона), а также договоров об ипотеке долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, заключаемых с кредитными организациями.»;

2) статью 53 дополнить частью 6¹ следующего содержания:

«6¹. В случае 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 изменения в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости и предусмотренные частью 6 настоящей статьи, вносятся на основании заявления залогодержателя (кредитора), а также представленного им требования залогодателя (заемщика), являющегося основанием для изменения условий таких договоров в соответствии с

частью 1 статьи 6¹⁻¹ Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)». При этом в Единый государственный реестр недвижимости также вносятся сведения о факте изменения условий кредитного договора (договора займа) по требованию заемщика в соответствии со статьей 6¹⁻¹ Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)».

Статья 5

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

Положения настоящего Федерального закона не распространяются на кредитные договоры, договоры займа, которые заключены с заемщиками - физическими лицами до вступления в силу настоящего Федерального закона.

Президент
Российской Федерации