

СОВМЕСТНЫЙ ПРОЕКТ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ И МБРР
«СОДЕЙСТВИЕ ПОВЫШЕНИЮ УРОВНЯ ФИНАНСОВОЙ
ГРАМОТНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ И РАЗВИТИЮ ФИНАНСОВОГО
ОБРАЗОВАНИЯ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»

Стандарты консультирования потребителей финансовых услуг

Стандарт 7 «Ипотечное кредитование»

*Разработаны ООО «ФБК» в рамках контракта
№ FEFLP/QCBS-4.1 «Институциональное
укрепление Роспотребнадзора в области
защиты прав потребителей на рынке
финансовых услуг» и предназначены
для использования сотрудниками Роспотребнадзора
и другими заинтересованными лицами*

Термины и определения

Договор о залоге недвижимого имущества (договор об ипотеке) – договор, в котором одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом;

Договор страхования имущества - договор, по которому одна сторона (страховщик) обязуется за обусловленную договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в договоре события (страхового случая) возместить другой стороне (страхователю) или иному лицу, в пользу которого заключен договор (выгодоприобретателю), причиненные вследствие этого события убытки в застрахованном имуществе (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной договором суммы (страховой суммы);

Закладная – ценная бумага, удостоверяющая следующие права ее законного владельца на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным ипотекой, без представления других доказательств существования этих обязательств, а также право залога на имущество, обремененное ипотекой;

Залог – способ обеспечения кредитного обязательства, при котором кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества (предмета залога) преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит заложенное имущество (залогодателя);

Залогодатель – должник, предоставивший залог в качестве гарантии о возврате долга;

Залогодержатель – кредитор по обеспеченному залогом обязательству.

Разъяснение положений законодательства

Согласно пункту 1 статьи 1 Федерального закона 16.07.98 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) по договору о залоге недвижимого имущества (договору об ипотеке) одна сторона - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному ипотекой, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к должнику по этому обязательству из стоимости заложенного недвижимого имущества другой стороны - залогодателя преимущественно перед другими кредиторами залогодателя, за изъятиями, установленными федеральным законом.

Залогодателем может быть сам должник по обязательству, обеспеченному ипотекой, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо). При этом имущество, на которое установлена ипотека, остается у залогодателя в его владении и пользовании (пункт 1 статьи 1 Закона об ипотеке).

Ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом (статья 2 Закона об ипотеке).

В соответствии со статьей 3 Закона об ипотеке, ипотека обеспечивает уплату залогодержателю основной суммы долга по кредитному договору или иному обеспечиваемому ипотекой обязательству полностью либо в части, предусмотренной договором об ипотеке. Ипотека, установленная в обеспечение исполнения кредитного договора или договора займа с условием выплаты процентов, обеспечивает также уплату кредитору (заимодавцу) причитающихся ему процентов за пользование кредитом (заемными средствами). Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает также уплату залогодержателю сумм, причитающихся ему:

1) в возмещение убытков и / или в качестве неустойки (штрафа, пени) вследствие неисполнения, просрочки исполнения или иного ненадлежащего исполнения, обеспеченного ипотекой обязательства;

2) в виде процентов за неправомерное пользование чужими денежными средствами, предусмотренных обеспеченным ипотекой обязательством либо федеральным законом;

3) в возмещение судебных издержек и иных расходов, вызванных обращением взыскания на заложенное имущество;

4) в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

Если договором не предусмотрено иное, ипотека обеспечивает требования залогодержателя в том объеме, какой они имеют к моменту их удовлетворения за счет заложенного имущества.

Если в договоре об ипотеке указана общая твердая сумма требований залогодержателя, обеспеченных ипотекой, обязательства должника перед залогодержателем в части, превышающей эту сумму, не считаются обеспеченными ипотекой, за исключением требований, основанных на подпунктах 3 и 4 пункта 1 статьи 3 или на статье 4 Закона об ипотеке.

Договор об ипотеке содержит положения о предмете ипотеки, рыночной оценке предмета ипотеки, существе, размере и сроке исполнения обязательства (существенные условия), обеспечиваемого ипотекой, иные условия (пункт 1 статьи 9 Закона об ипотеке).

Согласно статье 432 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) отсутствие в договоре об ипотеке существенных условий делает такой договор незаключенным. Несоблюдение формы договора залога влечет его недействительность (пункт 3 статьи 339 ГК РФ).

Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования (квартира, жилой дом, комната), места нахождения, иным описанием, достаточным для однозначной идентификации жилого помещения (например, общая и жилая площадь, количество или номера комнат). В договоре следует указывать, на основании какого права данное жилое помещение принадлежит залогодателю и каким органом это право зарегистрировано (пункт 2 статьи 9 Закона об ипотеке).

Согласно положениям статьи 3 Федерального закона от 21.12.13 № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации», с 01.07.2014 договоры об ипотеке не подлежат государственной регистрации.

При заключении договора об ипотеке залогодатель и залогодержатель должны прийти к соглашению о стоимости закладываемого имущества. Стоимость предмета ипотеки указывается в договоре в денежном выражении (пункт 3 статьи 9 Закона об ипотеке). При этом оценка предмета ипотеки должна соответствовать рыночной стоимости недвижимости. Для определения рыночной стоимости предмета ипотеки целесообразно привлечь независимого оценщика, поскольку определенная сторонами стоимость предмета залога будет иметь решающее значение в случае обращения взыскания на заложенное имущество и выставления его начальной стоимости для продажи с торгов. Соответственно, чем дороже будет оценено имущество, тем дороже оно будет выставлено на продажу и тем меньший ущерб может быть причинен лицу, взявшему кредит под залог своей недвижимости.

Обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения.

В тех случаях, когда это обязательство основано на кредитном договоре, договоре займа, особенности условий указанных договоров, в соответствии с Федеральным законом от 05.12.2017 № 378-ФЗ «О внесении изменений в статью 9.1 «Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и Федеральный закон «О потребительском кредите (займе)», устанавливаются Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее – Закон о потребительском кредите).

В соответствии со статьей 6.1 Закона о потребительском кредите в кредитном договоре, договоре займа должна быть определена полная стоимость кредита (займа), обеспеченного ипотекой, в соответствии с требованиями, установленными данным законом.

Согласно статье 6 Закона о потребительском кредите полная стоимость потребительского кредита (займа) определяется как в процентах годовых, так и в денежном выражении и размещается в квадратных рамках в правом верхнем углу первой страницы договора потребительского кредита (займа), наносится цифрами и прописными буквами черного цвета на белом фоне четким, хорошо читаемым шрифтом максимального размера из используемых на этой странице размеров шрифта. Полная стоимость потребительского кредита (займа) в денежном выражении размещается справа

от полной стоимости потребительского кредита (займа), определяемой в процентах годовых. Площадь каждой квадратной рамки должна составлять не менее чем 5 процентов площади первой страницы договора потребительского кредита (займа).

Поскольку обязательство подлежит исполнению по частям, договор об ипотеке должен содержать информацию о суммах и датах платежей с указанием отдельно сумм, направляемых на погашение основного долга по кредиту, и сумм, направляемых на погашение процентов (часть 15 статьи 7 Закона о потребительском кредите).

В соответствии со статьей 13 Закона об ипотеке, права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной. Закладной могут быть удостоверены права залогодержателя по ипотеке в силу Закона об ипотеке и по обеспеченному данной ипотекой обязательству. К закладной, удостоверяющей права залогодержателя по ипотеке и по обеспеченному данной ипотекой обязательству, применяются положения, предусмотренные для закладной при ипотеке в силу договора. Обязанными по закладной лицами являются должник по обеспеченному ипотекой обязательству и залогодатель.

Должник по обеспеченному ипотекой обязательству погашает свой долг полностью или в части надлежащим исполнением своих обязанностей по закладной в соответствии с планом погашения долга ее законному владельцу или лицу, письменно уполномоченному законным владельцем закладной на осуществление прав по ней.

Следует отметить, что основные условия валютных ипотечных кредитов не отличаются от кредитов в рублях. В настоящее время, несмотря на более низкие ставки, валютная ипотека практически полностью потеряла свою актуальность с учетом недопустимо высоких рисков для основной массы заемщиков, связанных с волатильностью курса рубля. Вместе с тем некоторые банки продолжают предлагать такие услуги.

В связи с этим потребителям, имеющим намерение взять валютный ипотечный кредит, при оказании консультации целесообразно указывать на присущие валютной ипотеке риски, в том числе на особенности погашения задолженности по такому кредиту.

Особенности страхования в случае договора об ипотеке

По договору об ипотеке кредитор (банк), предоставляющий заемщику кредит на приобретение квартиры, жилого дома, земельного участка или другого недвижимого имущества, получает это имущество в залог в обеспечение обязательств заемщика по возврату кредита (пункт 1 статьи 819 ГК РФ, пункт 1 статьи 1 Закона об ипотеке).

Согласно части 6 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» право собственности на приобретаемое недвижимое имущество, а также возникающее обременение в виде ипотеки подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости.

Страхование имущества, заложенного по договору об ипотеке, осуществляется в соответствии с условиями этого договора (пункт 1 статьи 31 Закона об ипотеке).

Гражданин (заемщик и залогодатель по договору об ипотеке) обязан страховать заложенное имущество за свой счет от рисков утраты и повреждения (в частности, на случай пожара, залива, стихийного бедствия, противоправных действий третьих лиц). При этом договор страхования заключается в пользу залогодержателя (кредитной организации), если иное не оговорено в договоре об ипотеке или в договоре, влекущем возникновение ипотеки в силу закона, либо в закладной.

При неисполнении гражданином (залогодателем) указанной обязанности залогодержатель вправе страховать заложенное имущество в полной стоимости от рисков утраты и повреждения, а если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного ипотекой обязательства, на сумму этого обязательства. В этом случае залогодержатель вправе потребовать от залогодателя возмещения понесенных им расходов на страхование заложенного имущества.

Кроме того, в договоре об ипотеке могут быть предусмотрены иные условия страхования заложенного имущества (пункты 1 и 2 статьи 31 Закона об ипотеке).

Заемщик, согласно условиям страхования, указанным в договоре об ипотеке, или по собственному желанию вправе застраховать следующие дополнительные риски:

1) риск потери недвижимого имущества (предмета ипотеки) в результате прекращения (ограничения) на него права собственности (титульное страхование).

При этом страховым случаем может являться:

признание сделки недействительной (статья 166, пункт 2 статьи 167 ГК РФ);

истребование недвижимого имущества из незаконного владения, в том числе у добросовестного приобретателя (статьи 301, 302 ГК РФ);

истребование недвижимости, которая была обременена правами третьих лиц, например, находилась у них в залоге или под арестом (статьи 460, 461 ГК РФ);

2) риск гражданской ответственности заемщика в случае причинения вреда третьим лицам при эксплуатации недвижимого имущества (предмета ипотеки).

Страховым случаем здесь может быть возникновение ответственности заемщика при эксплуатации жилых помещений вследствие залива, пожара, взрыва газа, иных случаев;

3) риск ответственности заемщика перед кредитором за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату основной суммы долга и по уплате процентов за пользование кредитом.

При этом страховым случаем является неисполнение заемщиком требования о досрочном исполнении обеспеченного ипотекой обязательства, предъявленного в связи с неуплатой или несвоевременной уплатой заемщиком суммы долга полностью или в части, при условии недостаточности у кредитора денежных средств, вырученных от реализации заложенного имущества, либо недостаточной стоимости оставленного кредитором за собой заложенного имущества для удовлетворения обеспеченных ипотекой требований в полном объеме (пункт 4 статьи 31 Закона об ипотеке);

4) риск смерти, утраты трудоспособности заемщика в результате несчастного случая и (или) заболевания. Страховым случаем при этом может быть несчастный случай и заболевание.

Следует отметить, что в случае отказа заемщика от страхования дополнительных рисков банк может установить более высокую ставку по ипотечному кредиту.

Договор страхования при ипотеке заключается на срок, равный сроку действия договора об ипотеке. Начало течения срока страхования определяется:

при страховании имущественных интересов - с момента регистрации заемщиком права собственности на недвижимое имущество;

при личном страховании - с момента получения заемщиком денежных средств по договору об ипотеке.

Страховая сумма по договору устанавливается в соответствии с условиями страхования, указанными в договоре об ипотеке, и может определяться исходя из стоимости недвижимого имущества либо исходя из размера выданного кредитной организацией ипотечного кредита (пункт 1 статьи 947 ГК РФ).

Размер платы по договору страхования (страховой премии) определяется страховщиком на основании страховых тарифов с учетом объектов страхования и характера страхового риска (пункт 2 статьи 954 ГК РФ).

В случае погашения суммы долга по обеспеченному ипотекой обязательству договор страхования ответственности заемщика или договор страхования финансового риска кредитора прекращается. При этом страховщик имеет право на часть страховой премии пропорционально времени, в течение которого действовало страхование.

При отказе страхователя от договора страхования ответственности заемщика или договора страхования финансового риска кредитора уплаченная страховщику страховая премия не подлежит возврату.

Ипотечные каникулы

Федеральным законом от 01.05.2019 № 76-ФЗ «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» (далее – Закон № 76-ФЗ) с 31.07.2019 введен новый механизм защиты прав заемщиков-граждан, предусматривающий возможность предоставления льготного периода кредитования по ипотечным кредитам (так называемые «ипотечные каникулы»), в том по кредитам, предоставленным до 31.07.2019.

Так, Закон о потребительском кредите дополнен статьей 6.1-1, предусматривающей, что 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 - соответственно, требование о предоставлении льготного периода, льготный период).

Кроме того, Законом № 76-ФЗ статья 6.1 Закона о потребительском кредите дополнена частью 6, предусматривающей, что в кредитном договоре (договоре займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой, должна содержаться информация о праве заемщика обратиться к кредитору с требованием о предоставлении льготного периода и об условиях, при наступлении которых у заемщика возникает соответствующее право. При этом указанная информация должна быть размещена на первой странице кредитного договора (договора займа)¹.

Кроме того, в соответствии с частью 4.1-1 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях» в редакции Закона № 76-ФЗ из информационной части кредитной истории субъекта кредитной истории - физического лица подлежит исключению информация об отсутствии платежей по договору займа (кредита), которые не уплачены в течение льготного периода, за исключением случаев нарушения сроков уплаты платежей, предусмотренных условиями договора кредита (займа) в льготный период, когда по требованию заемщика размер платежей был уменьшен.

Для направления потребителем требования о предоставлении льготного периода необходимо одновременное соблюдение следующих условий:

1) размер кредита (займа), предоставленного по такому кредитному договору (договору займа), не превышает максимальный размер кредита (займа), установленный Правительством Российской Федерации для кредитов (займов), по которому заемщик вправе обратиться с требованием к кредитору о предоставлении льготного периода. Максимальный размер кредита (займа) для кредитов (займов), по которому заемщик вправе обратиться с требованием к кредитору о предоставлении льготного периода, может быть установлен Правительством Российской Федерации с учетом региональных особенностей²;

2) условия такого кредитного договора (договора займа) ранее не изменялись по требованию заемщика (одного из заемщиков), указанному в настоящей части (вне зависимости от перехода прав (требований) по указанному договору к другому кредитору), а также не изменялись по требованию заемщика (одного из заемщиков), указанному в настоящей части, условия первоначального кредитного договора (договора займа), прекращенного в связи с заключением с заемщиком (одним из заемщиков) нового кредитного договора (договора займа), обязательства по которому обеспечены тем же предметом ипотеки, что и обязательства по первоначальному кредитному договору (договору займа);

3) предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания заемщика, или право требования участника долевого строительства в

¹ Данное правило распространяется на правоотношения, возникшие из кредитных договоров (договоров займа), заключенных с заемщиками - физическими лицами, после 31.07.2019

² До установления Правительством Российской Федерации максимального размера кредита (займа), максимальный размер кредита (займа), по которому заемщик вправе обратиться с требованием о предоставлении льготного периода, устанавливается в размере 15 миллионов рублей (пункт 4 статьи 6 закона № 76-ФЗ)

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 декабря 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;

4) заемщик на день направления требования, указанного в настоящей части, находится в трудной жизненной ситуации;

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) временная нетрудоспособность заемщика сроком более двух месяцев подряд;

4) снижение среднемесячного дохода заемщика (совокупного среднемесячного дохода всех заемщиков по кредитному договору (договору займа), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика с требованием о предоставлении льготного периода, более чем на 30 процентов по сравнению со среднемесячным доходом заемщика (совокупным среднемесячным доходом заемщиков), рассчитанным за двенадцать месяцев, предшествующих месяцу обращения заемщика, при этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед кредитором у заемщика (заемщиков) в соответствии с условиями кредитного договора (договора займа) и графиком платежей за шесть месяцев, следующих за месяцем обращения заемщика, превышает 50 процентов от среднемесячного дохода заемщика (заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика;

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 кредитного договора (договора займа), с одновременным снижением среднемесячного дохода заемщика (совокупного среднемесячного дохода заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика с требованием о предоставлении льготного периода, более чем на 20 процентов по сравнению со среднемесячным доходом заемщика (совокупным среднемесячным доходом заемщиков), рассчитанным за двенадцать месяцев, предшествующих месяцу обращения заемщика. При этом размер среднемесячных выплат по обслуживанию обязательств перед кредитором у заемщика (заемщиков) в соответствии с условиями кредитного договора (договора займа) и графиком платежей за шесть месяцев, следующих за месяцем обращения заемщика, должен превышать 40 процентов от среднемесячного дохода заемщика (заемщиков), рассчитанного за два месяца, предшествующие месяцу обращения заемщика.

Согласно частям 3 и 4 статьи 6.1-1 Закона о потребительском кредите требование о предоставлении льготного периода 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) указание на обстоятельство (обстоятельства) из числа обстоятельств, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

К указанному требованию заемщика должно быть приложено согласие залогодателя в случае, если залогодателем является третье лицо.

Требование заемщика о предоставлении льготного периода представляется кредитору способом, предусмотренным договором, или путем направления требования по почте заказным письмом с уведомлением о вручении либо путем вручения требования под расписку.

Как установлено частью 5 статьи 6.1-1 Закона о потребительском кредите заемщик вправе определить длительность льготного периода не более шести месяцев, а также дату начала льготного периода. При этом дата начала льготного периода не может отстоять более чем на два месяца, предшествующие обращению с требованием о предоставлении льготного периода. В случае, если заемщик в своем требовании не определил длительность льготного периода, а также дату начала льготного периода, льготный период считается равным шести месяцам, а датой начала льготного периода - дата направления требования заемщика кредитору.

Заемщик при представлении требования вправе приложить документы, подтверждающие его нахождение в трудной жизненной ситуации, или выдать доверенность кредитору при его согласии на получение таких документов.

Частями 9-10 статьи 6.1-1 также установлено что кредитор, получивший требование заемщика о предоставлении льготного периода, обязан рассмотреть данное требование в срок, не превышающий пяти рабочих дней, и в случае его соответствия требованиям указанной статьи сообщить заемщику об изменении условий кредитного договора (договора займа) 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 целях рассмотрения указанного требования заемщика кредитор в срок, не превышающий двух рабочих дней, следующих за днем его получения, вправе запросить у заемщика документы, подтверждающие в соответствии с законодательством Российской Федерации нахождение заемщика в трудной жизненной ситуации, а также документы, подтверждающие, что предмет ипотеки (жилое помещение) является или, в случае участия заемщика в долевом строительстве, будет являться единственным пригодным для постоянного проживания заемщика. В этом случае срок рассмотрения требования заемщика исчисляется со дня предоставления заемщиком запрошенных документов.

При этом документами, подтверждающими нахождение заемщика в трудной жизненной ситуации и соблюдение требований к находящемуся в ипотеке жилому помещению, являются:

- 1) выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости;
- 2) выписка из регистра получателей государственных услуг в сфере занятости населения - физических лиц о регистрации гражданина в качестве безработного в соответствии с пунктом 1 статьи 3 Закона Российской Федерации от 19.04.1991 года № 1032-1 «О занятости населения в Российской Федерации»;
- 3) справка, подтверждающая факт установления инвалидности и выданная федеральным государственным учреждением медико-социальной экспертизы по форме, утвержденной уполномоченным федеральным органом исполнительной власти;
- 4) 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;
- 5) справка о полученных физическим лицом доходах и удержанных суммах налога по форме, утвержденной федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по контролю и надзору за соблюдением законодательства о налогах и сборах, за текущий год и год, предшествующий обращению заемщика с требованием о предоставлении льготного периода;
- 6) свидетельство о рождении, и (или) свидетельство об усыновлении (удочерении), и (или) акт органа опеки и попечительства о назначении опекуна или попечителя.

Кредитор не вправе требовать у заемщика предоставления документов, отличных от перечисленных выше (часть 11 статьи 6.1-1 Закона о потребительском кредите).

Согласно части 12 статьи 6.1-1 несоответствие требования заемщика о предоставлении льготного периода требованиям данной статьи является основанием для отказа заемщику в удовлетворении его требования. Кредитор обязан уведомить 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.

В случае неполучения заемщиком от кредитора в течение десяти рабочих дней после дня направления требования уведомления кредитора или запроса о предоставлении подтверждающих документов либо отказа в удовлетворении его требования льготный период считается установленным со дня направления заемщиком требования кредитору, если иная дата начала льготного периода не указана в требовании заемщика.

Со дня направления кредитором заемщику уведомления условия соответствующего кредитного договора (договора займа) считаются измененными на время льготного периода на условиях, предусмотренных требованием заемщика, и с учетом требований настоящей статьи. Кредитор обязан направить заемщику уточненный график платежей по кредитному договору (договору займа) не позднее окончания льготного периода.

Кроме того, в силу частей 23-24 статьи 6.1-1 Закона о потребительском кредите 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.

Если права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству были удостоверены закладной, кредитор обязан обеспечить внесение изменений в закладную в соответствии с Законом об ипотеке.

Частями 15-22 статьи 6.1 -1 установлены особенности исполнения денежных обязательств по кредитному договору в связи с предоставлением ипотечных каникул:

- В течение льготного периода не допускаются предъявление требования о досрочном исполнении обязательства по кредитному договору (договору займа) и обращение взыскания на предмет ипотеки, обеспечивающей обязательства по соответствующему кредитному договору (договору займа);

- Заемщик вправе в любой момент времени в течение льготного периода досрочно погасить суммы (часть суммы) кредита (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 кредитному договору (договору займа) не позднее трех рабочих дней после прекращения льготного периода по обстоятельствам, указанным в настоящей части;

- В случае уменьшения размера обязательств за счет платежей, уплачиваемых заемщиком в течение льготного периода, а также в случае досрочного погашения заемщиком в течение льготного периода суммы (части суммы) кредита (займа) размер обязательств заемщика, погашаемых в соответствии с настоящей частью, уменьшается на размер соответствующих платежей, уплаченных заемщиком в течение льготного периода.

- По окончании льготного периода платежи, которые должны были быть уплачены заемщиком в течение льготного периода исходя из действовавших до предоставления льготного периода условий кредитного договора (договора займа), но не были уплачены заемщиком в связи с предоставлением ему льготного периода, фиксируются в качестве обязательств заемщика (часть 18 статьи 6.1-1 Закона о потребительском кредите);

- По окончании льготного периода платежи по кредитному договору (договору займа), уплачиваемые согласно действовавшим до предоставления льготного периода условиям кредитного договора (договора займа), уплачиваются заемщиком в размере, количестве и с периодичностью (в сроки), которые установлены или определены в соответствии с действовавшими

до предоставления льготного периода условиями указанного кредитного договора (договора займа), и согласно графику платежей, действовавшему до предоставления льготного периода (часть 19 статьи 6.1-1 Закона о потребительском кредите);

- Платежи, указанные в части 18 статьи 6.1-1 Закона о потребительском кредите и не уплаченные заемщиком в связи с установлением льготного периода, уплачиваются им после уплаты платежей, предусмотренных частью 19 данной статьи, в количестве и с периодичностью (в сроки), которые аналогичны установленным или определенным в соответствии с действовавшими до предоставления льготного периода условиями указанного кредитного договора (договора займа), до погашения размера обязательств заемщика, зафиксированного в соответствии с частью 19 указанной статьи. При этом срок возврата кредита (займа) продлевается на срок действия льготного периода;

- Платежи, уплаченные заемщиком в течение льготного периода, направляются кредитором прежде всего в счет погашения обязательств, указанных в части 18 статьи 6.1-1 Закона о потребительском кредите;

- Платежи, уплачиваемые заемщиком в счет досрочного возврата кредита (займа) по окончании льготного периода, погашают в первую очередь обязательства, указанные в части 18 статьи 6.1-1 Закона о потребительском кредите.

Реструктуризация ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий заемщиков

Для отдельных категорий заемщиков, оказавшихся в сложной финансовой ситуации (имеющих одного или более несовершеннолетних детей или являющихся опекунами (попечителями) одного или более несовершеннолетних детей, на иждивении которых находятся лица в возрасте до 24 лет, являющиеся учащимися очной формы обучения, являющиеся ветеранами боевых действий; инвалидами или имеющих детей-инвалидов) действует государственная программа помощи, реализуемая АО «ДОМ.РФ»

Порядок реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам) (далее - программа), определяется Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.04.15 № 373 «Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, и увеличении уставного капитала акционерного общества «ДОМ.РФ».

Реструктуризация проводится на основании решения кредитора по заявлению о реструктуризации, предоставляемому заемщиком кредитору. При этом программа действует и в отношении валютных заемщиков.

Реструктуризация может осуществляться путем заключения кредитором и заемщиком (солидарными должниками) соглашения об изменении условий ранее заключенного кредитного договора (договора займа), заключения нового кредитного договора (договора займа) на цели полного погашения задолженности по реструктурируемому ипотечному жилищному кредиту (займу), заключения мирового соглашения (далее - договор о реструктуризации).

Предельная сумма возмещения по каждому реструктурированному ипотечному жилищному кредиту (займу) составляет 30 процентов остатка суммы кредита (займа), рассчитанного на дату заключения договора о реструктуризации, но не более 1500 тыс. рублей, Согласно пункту 7 программы, в соответствии с решением межведомственной комиссии предельная сумма возмещения по каждому реструктурированному ипотечному жилищному кредиту (займу) на основании соответствующего обращения кредитора в межведомственную комиссию может быть увеличена, но не более чем в 2 раза, в порядке, предусмотренном положением о межведомственной комиссии.

Заключенный кредитный договор (договор займа) на дату подачи заявления о реструктуризации должен отвечать одновременно следующим условиям:

а) заемщик (солидарные должники) является гражданином Российской Федерации, относящимся к одной из следующих категорий:

граждане, имеющие одного или более несовершеннолетних детей или являющиеся опекунами (попечителями) одного или более несовершеннолетних детей;

граждане, являющиеся инвалидами или имеющие детей-инвалидов;

граждане, являющиеся ветеранами боевых действий;

граждане, на иждивении которых находятся лица в возрасте до 24 лет, являющиеся учащимися, студентами (курсантами), аспирантами, адъюнктами, ординаторами, ассистентами-стажерами, интернами и обучающиеся по очной форме обучения;

б) изменение финансового положения заемщика (солидарных должников):

среднемесячный совокупный доход семьи заемщика (солидарных должников), рассчитанный за 3 месяца, предшествующие дате подачи заявления о реструктуризации, после вычета размера планового ежемесячного платежа по кредиту (займу), рассчитанного на дату, предшествующую дате подачи заявления о реструктуризации, не превышает на каждого члена семьи заемщика (солидарного должника) двукратной величины прожиточного минимума, установленного в субъектах Российской Федерации, на территории которых проживают лица, доходы которых учитывались в расчете. При этом среднемесячный совокупный доход семьи заемщика (солидарных должников) в расчетном периоде равен сумме среднемесячных доходов заемщика (солидарных должников) и членов его семьи, к которым для целей настоящего подпункта относятся супруг (супруга) заемщика (солидарного должника) и его несовершеннолетние дети, в том числе находящиеся под его опекой или попечительством, а также лица в возрасте до 24 лет, являющиеся учащимися, студентами (курсантами), аспирантами, адъюнктами, ординаторами, ассистентами-стажерами, интернами и обучающиеся по очной форме обучения, и размер планового ежемесячного платежа по кредиту (займу), рассчитанного на дату, предшествующую дате подачи заявления о реструктуризации, увеличился не менее чем на 30 процентов по сравнению с размером планового ежемесячного платежа, рассчитанного на дату заключения кредитного договора (договора займа);

в) обеспечением исполнения обязательств заемщика по кредитному договору (договору займа) является ипотека жилого помещения, расположенного на территории Российской Федерации, или залог прав требования на такое жилое помещение, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - договор участия в долевом строительстве);

г) общая площадь жилого помещения, в том числе жилого помещения, право требования на которое вытекает из договора участия в долевом строительстве, ипотека которого является обеспечением исполнения обязательств заемщика по кредитному договору (договору займа), не превышает 45 кв. метров - для помещения с 1 жилой комнатой, 65 кв. метров - для помещения с 2 жилыми комнатами, 85 кв. метров - для помещения с 3 или более жилыми комнатами;

д) жилое помещение, в том числе жилое помещение, право требования на которое вытекает из договора участия в долевом строительстве, ипотека которого является обеспечением исполнения обязательств заемщика по кредитному договору (договору займа) является (будет являться) единственным жильем залогодателя. При этом в период, начиная с даты вступления в силу постановления Правительства Российской Федерации от 20.04.2015 № 373 «Об основных условиях реализации программы помощи отдельным категориям заемщиков по ипотечным жилищным кредитам (займам), оказавшихся в сложной финансовой ситуации, и увеличения уставного капитала акционерного общества «ДОМ.РФ» по дате подачи заемщиком заявления о реструктуризации, допускается наличие совокупной доли залогодателя и членов его семьи в праве собственности не более чем на 1 иное жилое помещение в размере не более 50 процентов. При этом к членам семьи залогодателя относятся супруг (супруга) залогодателя и его несовершеннолетние дети, в том числе находящиеся под его опекой или попечительством. Соблюдение указанных условий подтверждается заявлением заемщика в простой письменной форме. Представление заемщиком сведений из Единого государственного реестра недвижимости не требуется. Акционерное общество «ДОМ.РФ» осуществляет проверку предоставляемых в соответствии с настоящим подпунктом заемщиком сведений;

е) кредитный договор (договор займа) заключен не менее чем за 12 месяцев до даты подачи заемщиком заявления о реструктуризации, за исключением случаев, если ипотечный кредит (заем) предоставлен на цели полного погашения задолженности по ипотечному жилищному кредиту (займу), предоставленному не менее чем за 12 месяцев до даты подачи заемщиком заявления о реструктуризации.

Договором о реструктуризации должны быть предусмотрены одновременно следующие условия:

а) изменение валюты кредита (займа) с иностранной валюты на российские рубли по курсу не выше курса соответствующей валюты, установленного Центральным банком Российской Федерации по состоянию на дату заключения договора о реструктуризации (для кредитов (займов), номинированных в иностранной валюте);

б) установление размера ставки кредитования не выше 11,5 процентов годовых (для кредитов (займов), номинированных в иностранной валюте) или не выше текущей ставки по кредитам, действующей на дату заключения договора о реструктуризации (для кредитов (займов), номинированных в российских рублях);

в) снижение денежных обязательств заемщика (солидарных должников) в размере не менее предельной суммы возмещения за счет единовременного прощения части суммы кредита (займа) и (или) изменения валюты кредита (займа) с иностранной валюты на российские рубли по курсу ниже курса соответствующей валюты, установленного Центральным банком Российской Федерации на дату заключения договора о реструктуризации (для кредитов (займов), номинированных в иностранной валюте);

г) освобождение заемщика (солидарных должников) от уплаты неустойки, начисленной по условиям кредитного договора (договора займа), за исключением неустойки, фактически уплаченной заемщиком (солидарными должниками) и (или) взысканной на основании вступившего в законную силу решения суда.

При заключении договора о реструктуризации не допускается сокращение сроков ипотечных жилищных кредитов (займов) и (или) взимание кредитором с заемщика (солидарных должников) комиссии за действия, связанные с реструктуризацией.

Нарушения прав потребителей финансовых услуг при заключении договора об ипотеке, в основном, аналогичны нарушениям, рассмотренным в ведомственных стандартах по вопросам потребительского кредитования. Дополнительные нарушения и соответствующие разъяснения законодательства представлены ниже.

Банк возлагает на заемщика все издержки по погашению записи о законной ипотеке, обременяющей приобретаемую заемщиком квартиру

Согласно пункту 15 Информационного письма Президиума ВАС РФ от 13.09.2011 № 146 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с применением к банкам административной ответственности за нарушение законодательства о защите прав потребителей при заключении кредитных договоров» условие целевого кредитного договора о том, что все издержки по погашению записи о законной ипотеке, обременяющей приобретаемую заемщиком квартиру, несет заемщик, нарушает права потребителя.

Кредитные организации могут включить в договор о предоставлении кредита на покупку квартиры, заключенный с заемщиком-гражданином, условия о том, что погашение законной ипотеки в отношении квартиры, приобретенной на полученные от кредитной организации денежные средства, осуществляется заемщиком самостоятельно на основании справки кредитной организации об отсутствии задолженности по кредиту и доверенности на право подачи заявления о погашении ипотеки от имени кредитной организации, причем расходы по нотариальному удостоверению этой доверенности лежат на заемщике.

В соответствии со статьей 25 Закона об ипотеке регистрационная запись об ипотеке погашается на основании совместного заявления залогодателя и залогодержателя. Следовательно, законом установлена обязанность залогодержателя совместно с залогодателем обратиться в орган по регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о погашении регистрационной записи об ипотеке, поэтому полное возложение на гражданина всех регистрационных и финансовых издержек по подаче такого заявления ущемляет его права как потребителя.

В этой связи соответствующее положение кредитного договора нарушает права потребителя.

Банк требует досрочного возврата кредита в случае снижения рыночной стоимости предмета ипотеки

Снижение рыночной стоимости предмета ипотеки не может быть основанием для предъявления требования о досрочном возврате кредита (в том числе в размере, составляющем разницу между остатком задолженности заемщика по кредиту и рыночной стоимостью предмета ипотеки), так как данное обстоятельство может иметь место в силу объективных причин, не связанных с неправомерными действиями самого заемщика. С 01.07.2014 условие кредитного договора о праве банка требовать досрочного возврата кредита в случае снижения рыночной стоимости предмета ипотеки ничтожно в силу пункта 2 статьи 340 ГК РФ: если иное не предусмотрено законом или договором, изменение рыночной стоимости предмета залога после заключения договора залога или возникновения залога в силу закона не является основанием для изменения или прекращения залога.

Условия договора, которые предусматривают в связи с последующим уменьшением рыночной стоимости предмета залога, обеспечивающего обязательство гражданина по возврату потребительского или ипотечного кредита, распространение залога на иное имущество, досрочный возврат кредита или иные неблагоприятные для залогодателя последствия, ничтожны.

Если иное не предусмотрено законом, соглашением сторон или решением суда об обращении взыскания на заложенное имущество, согласованная сторонами стоимость предмета залога, признается ценой реализации (начальной продажной ценой) предмета залога при обращении на него взыскания.

Кроме того, снижение рыночной стоимости предмета залога не влечет за собой увеличение риска невозврата заемщиком полученного от банка кредита, то есть может и не повлечь за собой неисполнения или ненадлежащего исполнения им денежного обязательства. В связи с этим наделение банка правом требовать досрочного возврата кредита по основанию, не предусмотренному положениями главы 42 ГК РФ, противоречит части 4 статьи 29 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности» и нарушает права потребителя.

Ссылка банка на то, что он должен иметь возможность защитить свои интересы в ситуации, когда фактически обеспечение по кредитному договору изменяется в сторону его возможной утраты, является неправомерной, поскольку речь идет об обычном предпринимательском риске, который банк, как коммерческая организация, осуществляющая систематическую направленную на получение прибыли деятельность по выдаче кредитов, несет всегда.

Документы для обоснования законности требований потребителя

Документами, на которые необходимо ссылаться при разрешении споров, являются:

Кредитный договор;

Договор о залоге недвижимого имущества (договор об ипотеке);

Документы, подтверждающие убытки потребителя;

Платежные документы.

Судебная практика

Арбитражные суды:

Определение Верховного Суда РФ от 19.10.2017 № 303-КГ17-11056 по делу № А73-12801/2016;

Определение Верховного Суда РФ от 24.04.2017 № 306-КГ17-5044 по делу № А12-35236/2016;

Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 29.01.2019 № Ф03-6162/2018 по делу № А73-7603/2017;

Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 10.09.2018 № Ф03-3953/2018 по делу № А73-7603/2017;

Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 03.05.2018 № Ф03-1337/2018 по делу № А73-13458/2016;

Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 07.09.2018 № Ф04-3506/2018 по делу № А45-11870/2017;

Постановление арбитражного суда Поволжского округа от 12 ноября 2015 г. № Ф06-2495/2015;

Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 18.11.2014 № Ф04-11321/2014 по делу № А45-5021/2014;

Постановление Арбитражного суда Уральского округа от 03.12.2014 № Ф09-7529/14 по делу № А76-3546/2014;

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.05.2017 № 09АП-15270/2017 по делу № А40-228211/2016;

Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 03.05.2017 № Ф06-20112/2017 по делу № А12-44540/2016;

Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 16.02.2017 № Ф01-37/2017 по делу № А17-5262/2016;

Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 12.10.2016 № Ф06-13331/2016 по делу № А55-930/2016;

Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.01.2016 № Ф04-28327/2015 по делу № А70-4093/2015;

Постановление Арбитражного суда Московского округа от 10.03.2016 № Ф05-1492/2016 по делу № А41-42472/15;

Постановление Федерального арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 16.06.2014 по делу № А33-15883/2013;

Постановление Федерального арбитражного суда Северо-Западного округа от 17.12.2013 по делу № А05-3580/2013

Постановление Федерального арбитражного суда Центрального округа от 06.12.2013 по делу № А09-1405/2013;

Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 29.06.2017 № 02АП-3841/2017 по делу № А82-15471/2016;

Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 10.05.2016 № 08АП-3405/2016 по делу № А70-6412/2015.

Суды общей юрисдикции:

Апелляционное определение Верховного суда Республики Мордовия от 17.02.2015 по делу № 33-308/2015;

Апелляционное определение Московского городского суда от 18.06.2018 по делу № 33а-4643/2018;

Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 16.05.2017 по делу № 33-4473/2017;

Апелляционное определение Московского городского суда от 20.04.2017 по делу № 33-10152/2017;

Апелляционное определение Ростовского областного суда от 28.11.2016 по делу № 33-20756/2016;

Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 21.01.2016 по делу № 33-265/2016;

Кассационное определение Пермского краевого суда от 06.04.2011 по делу № 33-3258.

Типовое решение

1. Проинформировать потребителя финансовых услуг о содержании законодательства, регулирующего ипотечное кредитование, а также о возможных нарушениях прав потребителей.
2. Разъяснить особенности разрешения спорных ситуаций, а также возможности административной и юридической поддержки потребителя финансовых услуг со стороны Роспотребнадзора (см. Ведомственный стандарт «Восстановление нарушенных прав, свобод и законных интересов потребителей финансовых услуг»);
3. В случае соответствующего запроса потребителя финансовых услуг оказать поддержку в оформлении необходимых юридических документов (претензий, исковых заявлений, ходатайств, заявлений в иные надзорные органы, кассационных и апелляционных жалоб, пояснений, дополнений к искам и других необходимых документов) (см. приложения к Ведомственному стандарту «Восстановление нарушенных прав, свобод и законных интересов потребителей финансовых услуг»).

ФБК

ул. Мясницкая, 44/1
Москва, Россия, 101990

Т +7 (495) 737 5353

Ф +7 (495) 737 5347

Е fbk@fbk.ru

www.fbk.ru