

Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков

Глава 1 Общие положения

Статья 1. Предмет регулирования настоящего Стандарта

1.1. Настоящий стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков (далее – Стандарт) является стандартом деятельности кредитных организаций, предусмотренным статьей 24.1 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности», закрепляющей возможность регулирования отношений между кредитными организациями, а также между кредитными организациями и их клиентами дополнительно к нормам федеральных законов и принятых в соответствии с ними нормативных актов Банка России стандартом защиты прав и законных интересов получателей банковских услуг, включающим в себя правила предоставления (раскрытия) информации потребителям банковских услуг об услуге и о лице, ее предоставляющем, и уведомления о рисках, связанных с указанной услугой.

1.2. Стандарт в дополнение к нормам федеральных законов и принятых в соответствии с ними нормативных актов Банка России регулирует порядок раскрытия информации при заключении договора ипотечного кредита, предусматривает требования к отдельным условиям договора ипотечного кредита, а также включает рекомендации кредитным организациям.

1.3. Целью Стандарта является защита прав и законных интересов заемщиков, в том числе путем формирования у заемщика наиболее полного представления и понимания условий договора ипотечного кредита, рисков, возникающих в связи с его заключением, а также минимизации распространения высокорискованных схем ипотечного кредитования.

1.4. Действие настоящего Стандарта распространяется исключительно на правоотношения, возникающие в связи с выдачей физическому лицу кредита в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которому обеспечены предметом ипотеки (ипотечный кредит), на приобретение или строительство недвижимого имущества (недвижимости), в том числе по договору участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), по договору уступки прав требования по ДДУ (далее – ДУПТ), которое может быть предметом ипотеки в соответствии с положениями статьи 5 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (за исключением имущества, указанного в подпунктах 2, 5 пункта 1 указанной статьи). Стандарт не регулирует отношения между кредитором и заемщиком, связанные с предоставлением кредита на цели индивидуального жилищного строительства.

Статья 2. Общие принципы

2.1. Раскрытие кредитной организацией информации заемщику осуществляется:

- 1) на равных правах и в равном объеме для всех заемщиков;
- 2) бесплатно;
- 3) на русском языке и дополнительно, по усмотрению кредитной организации, на государственных языках республик субъектов Российской Федерации;
- 4) в доступной форме, обеспечивающей разъяснение специальных терминов (в случае их наличия). В частности, кредитная организация обязана обеспечить, чтобы предоставляемая заемщикам информация и содержание документов были понятны и доступны заемщикам, не имеющим специальных знаний в области финансов. При этом не допускается искажение информации, приводящее к неоднозначному и (или) двусмысленному толкованию условий финансовой услуги;

5) в объеме информации, важной для принятия заемщиком решения, исходя из обстоятельств на момент предоставления ипотечного кредита.

2.2. При взаимодействии кредитных организаций с заемщиками:

1) все запрошенные заемщиком в связи с заключением договора ипотечного кредита консультации относительно ипотечного кредита, а равно иных предлагаемых кредитной организацией услуг (работ, товаров) должны быть предоставлены заранее, до заключения соответствующего договора;

2) кредитная организация обязана предоставить ответы на возникшие у заемщика вопросы по ипотечному кредиту, иным предлагаемым кредитной организацией в связи заключением договора ипотечного кредита услугам (работам, товарам), за исключением причин отказа в заключении договора ипотечного кредита.

2.3. Определение кредитной организацией условий договора ипотечного кредита должно строиться на принципах:

- 1) добросовестности кредитной организации и соблюдения баланса интересов сторон, с учетом необходимости защиты интересов заемщика как экономически слабой стороны;
- 2) недопустимости неопределенности для заемщика относительно его прав, обязанностей и действий при получении и обслуживании ипотечного кредита.

Глава 2. Раскрытие информации при заключении договора ипотечного кредита

Статья 3. Сведения и риски, подлежащие раскрытию до заключения договора ипотечного кредита

3.1. До заключения договора ипотечного кредита кредитная организация обязана раскрыть заемщику в порядке, предусмотренном статьей 4 настоящего Стандарта, следующую информацию:

1) сведения о возможной разнице между ценой приобретения за счет ипотечного кредита недвижимого имущества и его справедливой стоимостью в случаях, перечисленных в пункте 5.3 статьи 5 настоящего Стандарта, а также о рисках, связанных с невозможностью отчуждения недвижимого имущества по цене приобретения в указанных случаях приобретения его по стоимости выше справедливой;

2) информацию об условиях стимулирующих бонусных программ, предлагаемых при предоставлении ипотечного кредита самой кредитной организацией или при ее посредничестве, которыми предусматривается предоставление заемщикам дополнительных материальных благ (бонусов), мотивирующих к приобретению предмета ипотеки, условия которых могут прямо либо косвенно оказывать влияние на выдачу ипотечного кредита и (или) условия ипотечного кредита, в том числе:

об организаторе стимулирующих бонусных программ;

об условиях, соблюдение которых необходимо для получения соответствующих бонусов в рамках стимулирующей бонусной программы;

о порядке изменения условий стимулирующих бонусных программ, а также о влиянии этих изменений на выдачу ипотечного кредита и (или) условия ипотечного кредита, если предусмотрено изменение условий таких программ;

о существенных условиях стимулирующих бонусных программ с указанием / ссылкой на ресурс, на котором может быть получена полная информация об условиях таких программ;

3) информацию о возможности использования государственных жилищных программ, предоставляемых кредитором;

4) в случае предоставления ипотечного кредита на цели приобретения находящегося на этапе строительства предмета ипотеки либо имущественных прав, являющихся предметом ипотеки, на объект находящийся на этапе строительства, кредитная организация обязана

разъяснить заемщику порядок действий по внесению изменений в кредитную и обеспечительную документацию (при необходимости), необходимость страхования предмета ипотеки после завершения строительства и оформления права собственности на предмет ипотеки в качестве объекта недвижимости;

5) информацию о действиях заемщика в случае ухудшения его финансового положения, в том числе сведения о том, что заемщик вправе обратиться к кредитору для рассмотрения возможности урегулирования задолженности по договору ипотечного кредита и предотвращения обращения взыскания на предмет ипотеки;

6) информацию о риске обращения взыскания на предмет ипотеки при неисполнении обязательств по договору ипотечного кредита;

7) о необходимости оценивать свои финансовые возможности по исполнению обязательств по договору ипотечного кредита.

Статья 4. Порядок ознакомления заемщика с информацией при заключении договора ипотечного кредита

4.1. Информация, содержащаяся в статье 3 настоящего Стандарта, доводится до сведения заемщика до заключения договора ипотечного кредита путем ее размещения в местах оказания услуг (местах приема заявлений о предоставлении потребительского кредита (займа), в том числе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»). Подтверждением ознакомления заемщика с указанной информацией является проставление заемщиком до и (или) при заключении договора ипотечного кредита собственноручной подписи или аналога собственноручной подписи в документе (документах), содержащем (содержащих) указанную информацию и определяемом (определяемых) кредитором.

При этом доводимая до заемщика информация излагается четким, хорошо читаемым шрифтом.

Кредитная организация не должна использовать графические приемы (различия в фоне, цвете и теме шрифта), которые приводят к отображению одних условий менее заметно по сравнению с другими.

Глава 3. Условия договора ипотечного кредита

Статья 5. Сумма ипотечного кредита

5.1. При установлении суммы ипотечного кредита кредитная организация должна учитывать риск возможного непогашения задолженности по нему в полном объеме за счет обращения взыскания на переданный в залог предмет ипотеки в условиях волатильности цен на рынке и/или наличия издержек на продажу объекта недвижимости.

5.2. Сумму ипотечного кредита рекомендуется устанавливать таким образом, чтобы она не превышала 80% от справедливой стоимости предмета ипотеки, если нет основания ожидать частичного погашения долга в краткосрочном периоде (например, с использованием средств материнского капитала либо полученных в результате продажи иного имущества или доходов из других источников), а также при отсутствии иного обеспечения (например, поручительства) в достаточном объеме.

5.3. Цена сделки по приобретению предмета ипотеки за счет средств ипотечного кредита не может рассматриваться в качестве справедливой стоимости без проведения анализа справедливой стоимости недвижимого имущества, если кредитной организации известно из доступных ей источников информации, в том числе из договоров, стороной которых является кредитная организация, или которые предоставлены ей заемщиком, продавцом (застройщиком) или третьими лицами, следующее:

а) оплата договора по приобретению предмета ипотеки осуществляется с рассрочкой на период более одного года;

- б) покупатель получает в связи с приобретением предмета ипотеки материальную выгоду от продавца, кредитной организации, выступающей кредитором по ипотечному кредиту, или иных лиц, указанную в статье 6 настоящего Стандарта, либо денежные средства целевого характера, направленные заемщиком на приобретение предмета ипотеки, получены им из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов либо от организации – работодателя.

Статья 6. Взнос за счет собственных средств заемщика

6.1. Кредитная организация не признает в качестве вноса за счет собственных средств заемщика сумму материальной выгоды, полученной заемщиком от продавца (застройщика), кредитной организации, выдавшей ипотечный кредит, или иных лиц в связи с приобретением предмета ипотеки, и являющейся частью условий сделки по приобретению предмета ипотеки (например, возврат денежных средств в виде кэш-бэка), а также суммы иных кредитов, выданных данной кредитной организацией и использованных на приобретение того же предмета ипотеки, если о факте и сумме такой выгоды или использования кредита кредитной организации известно при заключении договора ипотечного кредита из доступных ей договоров, стороной которых является кредитная организация, или договоров, которые предоставлены ей заемщиком, продавцом (застройщиком) или третьими лицами. Кредитная организация исключает такие суммы из величины вноса заемщика за счет собственных средств для целей получения возмещения недополученных доходов по программам государственной поддержки ипотечного жилищного кредитования, а также при расчете показателей с использованием величин вноса за счет собственных средств заемщика, применяемых в нормативных правовых актах.

Кредитной организации рекомендуется учитывать все доступные документы для выявления факта и суммы материальной выгоды заемщика, указанной в абзаце первом настоящего пункта.

Правило абзаца первого настоящего пункта, не распространяется на денежные средства целевого характера, направленные заемщиком на приобретение предмета ипотеки, полученные им из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов либо от организации – работодателя.

6.2. Кредитной организации рекомендуется запросить у заемщика информацию о том, использует ли он для оплаты предмета ипотеки иные кредитные средства и (или) получает материальную выгоду, указанную в пункте 6.1 настоящей статьи.

6.3. Вне зависимости от того, выступает ли кредитная организация кредитором по договору ипотечного кредита или нет, она не участвует в получении заемщиком материальной выгоды, указанной в пункте 6.1 настоящей статьи, за исключением осуществления операций зачисления поступивших на счет заемщика от застройщика или третьих лиц денежных средств.

Статья 7. Срок договора ипотечного кредита

7.1. При установлении срока договора ипотечного кредита кредитной организации рекомендуется учитывать возраст заемщика / созаемщика, который должен позволять с высокой долей уверенности предполагать сохранение им способности к погашению ипотечного кредита на протяжении полного срока ипотечного кредита по договору с учетом достижения заемщиком / созаемщиком пенсионного возраста.

7.2. Рекомендуется заключать договоры ипотечного кредита на срок не более 30 лет.

Статья 8. Право заемщика на ипотечные каникулы

8.1. Кредитной организации рекомендуется предусмотреть в условиях договора ипотечного кредита право заемщика на обращение к кредитной организации с заявлением о рассмотрении возможности изменения условий договора ипотечного кредита в случае ухудшения финансового положения заемщика.

Статья 9. Порядок предоставления денежных средств по ипотечному кредиту

9.1. В условиях договора ипотечного кредита рекомендуется предусмотреть срок предоставления подтверждения целевого использования кредитных средств и проведения расчетов по сделке приобретения предмета ипотеки не более 30 календарных дней с выдачи ипотечного кредита. Указанный срок не может быть более 90 календарных дней, если отсутствует обоснование невозможности подтверждения целевого использования кредитных средств и проведения расчетов в более короткий срок.

В случае превышения 30 дней, кредитная организация должна получить от заемщика подтверждение его осведомленности о том, что заемщик несет расходы по обслуживанию долга в период от выдачи ипотечного кредита до его целевого использования и проведения расчетов по сделке, а при кредитовании на цели заключения ДДУ также подтверждение осведомленности заемщика об отсутствии распространения страховой защиты системы обязательного страхования вкладов (в том числе повышенной) у предоставленных заемщику в качестве ипотечного кредита денежных средств до их перевода на счет эскроу.

9.2. Предоставление кредитором денежных средств заемщику по ипотечному кредиту может осуществляться с использованием аккредитива или иных форм и способов расчетов, применяемых в банковской практике. Указание на использование такой формы расчетов должно содержаться в условиях договора ипотечного кредита, при этом срок зачисления денежных средств заемщика по ипотечному кредиту на расчетный счет продавца (застройщика) или счет эскроу, открытый заемщику, должен составлять не более пяти рабочих дней с момента выполнения продавцом (застройщиком) или заемщиком условий получения (зачисления на счет эскроу) денежных средств по договору на приобретение недвижимости, ДДУ, ДУПТ.

Статья 10. Комиссии и иные вознаграждения кредитной организации

10.1. Кредитная организация не вправе получать плату (вознаграждение) за установление пониженной процентной ставки (снижение платежей по обслуживанию долга) по договору ипотечного кредита от продавца (застройщика) или иных подконтрольных ему лиц (за исключением случаев, когда застройщик или подконтрольное лицо является работодателем заемщика), если это влечет увеличение цены объекта недвижимости.

10.2. Не допускается получение кредитной организацией от заемщика платы (вознаграждения) за установление пониженной процентной ставки (снижение платежей по обслуживанию долга) по договору ипотечного кредита.

Глава 4. Заключительные положения

Статья 11. Иные положения

11.1. Не допускается включение в договор ипотечного кредита условий, ухудшающих положение заемщика по сравнению настоящим Стандартом.

11.2. Настоящий Стандарт вступает в силу 1 января 2025 года, за исключением пункта 10.2 статьи 10 настоящего Стандарта, и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие после указанной даты.

Пункт 10.2 статьи 10 настоящего Стандарта вступает в силу с 1 июля 2025 года.

11.3. К 1 июля 2025 года кредитные организации обязаны прекратить практику, указанную в пункте 10.2 настоящего Стандарта (если такая практика имела место), при этом до даты прекращения указанной практики кредитные организации обеспечивают соблюдение следующих требований:

1) выплата заемщиком платы за установление пониженной процентной ставки (снижение платежей по обслуживанию долга) по договору ипотечного кредита осуществляется исключительно за счет собственных средств заемщика;

2) до заключения соглашения об установлении пониженной процентной ставки (о снижении платежей по обслуживанию долга) по договору ипотечного кредита заемщику должен быть предоставлен расчет значений полной стоимости кредита (в процентах годовых и в денежном выражении) для варианта предоставления ипотечного кредита без пониженной процентной ставки (снижения платежей по обслуживанию долга) и варианта предоставления ипотечного кредита с условием выплаты заемщиком платы за установление пониженной процентной ставки (снижения платежей по обслуживанию долга) по договору ипотечного кредита;

3) при досрочном погашении ипотечного кредита кредитная организация компенсирует заемщику избыточно оплаченную им часть вознаграждения за период, когда заемщик не воспользовался пониженным платежом, в порядке и (или) размере, определенных договором ипотечного кредита.