



СТАНДАРТ ОТВЕТСТВЕННОГО ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ

СОДЕРЖАНИЕ

Введение	3
Раздел 1 Порядок присоединения к Стандарту	10
Раздел 2 Продвижение (продажа) Ипотечного кредита	11
Раздел 3 Андеррайтинг	34
Раздел 4 Предоставление Ипотечного кредита	46
Раздел 5 Финансовый мониторинг Заемщика	55
Раздел 6 Стандарт досудебного урегулирования проблемной задолженности	57
Раздел 7 Ответственное судебное взыскание	72

ВВЕДЕНИЕ

1 ПРЕДМЕТ

Предметом регулирования Стандарта ответственного ипотечного кредитования (далее – Стандарт) является процесс ответственного ипотечного кредитования. Настоящий Стандарт определяет требования к организации процесса ипотечного кредитования и порядок взаимодействия между Заемщиками и Кредиторами на всех этапах «жизни» Ипотечного кредита.

2 СТРУКТУРА

Настоящий Стандарт включает в себя основные требования к организации процесса ипотечного кредитования, а именно к:

- (a) продвижению Ипотечных кредитов, включая требования к рекламе, консультированию Заемщиков на стадии продвижения Ипотечного кредита, а также повышению их финансовой грамотности;
- (b) андеррайтингу потенциальных Заемщиков и Предметов ипотеки;
- (c) предоставлению Ипотечного кредита, включая общие требования к кредитной и обеспечительной документации и полноте раскрытия всех условий Ипотечного кредита;
- (d) мониторингу финансового состояния Заемщиков после предоставления Ипотечного кредита;
- (e) досудебному урегулированию Проблемной задолженности или Потенциально проблемной задолженности и подходам к ее Реструктуризации; и
- (f) ответственному судебному урегулированию Проблемной задолженности в случаях, если досудебное урегулирование невозможно или не привело к урегулированию Проблемной задолженности.

3 ПОЛЬЗОВАТЕЛИ

Основными пользователями настоящего Стандарта являются:

- (a) Кредиторы, то есть все организации, осуществляющие ипотечное кредитование; и
- (b) Банк России в качестве органа, регулирующего деятельность Кредиторов.

4 ЦЕЛИ

4.1 Социальная

- (a) Снижение обременительности ипотечного кредитования для Заемщиков.
- (b) Поддержка Заемщиков, испытывающих проблемы с обслуживанием Ипотечного кредита.
- (c) Минимизация потерь Заемщиков при невозможности вернуть Ипотечный кредит.
- (d) Минимизация расходов Заемщиков на обслуживание Ипотечного кредита.
- (e) Приоритет урегулирования Проблемной задолженности Заемщиков без обращения в суд.
- (f) Справедливые и быстрые судебные способы обращения взыскания.

4.2 **Повышение качества ипотечных продуктов**

Популяризация ипотечного кредитования с одновременным повышением финансовой грамотности и информационной защищенности Заемщиков по Ипотечным кредитам, в частности:

- (a) повышение доверия к ипотечному кредитованию как к основному способу решения жилищного вопроса.
- (b) устранение наиболее распространенных, прежде всего негативных, стереотипов об ипотечном кредитовании.
- (c) повышение финансовой грамотности Заемщиков.
- (d) прозрачность процедур и условий ипотечного кредитования, а также цивилизованность механизмов взаимодействия Кредиторов и Заемщиков на всех этапах «жизни» Ипотечного кредита; и
- (e) повышение качества оказываемых Заемщикам услуг.

4.3 **Повышение качества портфеля Ипотечных кредитов и снижение доли Проблемной задолженности**

- (a) Работа с ипотечными Заемщиками, испытывающими проблемы с возвратом долга.
- (b) Снижение количества досрочно прекращенных Кредитных договоров в результате обращения взыскания на Предмет ипотеки.
- (c) Увеличение средней продолжительности фактического срока Ипотечного кредита.
- (d) Повышение качества пулов Ипотечных кредитов, пригодных для секьюритизации.

4.4 **Развитие рынка ипотечного кредитования**

- (a) Унификация наработок и подходов российского рынка ипотечного кредитования и распространение наиболее перспективных из них среди участников российского рынка ипотечного кредитования.
- (b) Адаптация наиболее успешных отечественных и зарубежных практик рынков ипотечного кредитования.
- (c) Сокращение времени, издержек и трудозатрат участников рынка ипотечного кредитования за счет унификации процедур и конвейеризации процесса ипотечного кредитования.
- (d) Возможность получения конкурентных преимуществ для Кредиторов, внедривших настоящий Стандарт для предложения и оказания услуг по ипотечному кредитованию.
- (e) Снижение кредитных и операционных рисков Кредиторов.

ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И СОКРАЩЕНИЯ

Термин	Определение
Андеррайтинг	Процедура анализа платежеспособности и кредитоспособности Заемщика (Заемщиков), ликвидности Предмета ипотеки, параметров Ипотечного кредита и оценки кредитного риска с целью выработки решения о принятии кредитного риска по Ипотечному кредиту
Бенефициарный владелец	В целях настоящего Стандарта бенефициарным владельцем Заемщика является сам Заемщик, за исключением случаев, если имеются основания полагать, что бенефициарным владельцем является иное физическое лицо в соответствии с требованиями действующего Законодательства
БКИ	Бюро кредитных историй, созданные в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 218-ФЗ «О кредитных историях»
Выгодоприобретатель	Физическое лицо, к выгоде которого действует Заемщик, в том числе на основании агентского договора, договоров поручения, комиссии и доверительного управления, при проведении операций с денежными средствами и иным имуществом
ГК РФ	Гражданский кодекс Российской Федерации
Задолженность	Вся сумма обязательств по Кредитному договору, включая сумму основного долга, просроченную задолженность по возврату основного долга, начисленные проценты, срок уплаты которых уже наступил, просроченную задолженность по уплате процентов, неустойки и иные платежи в соответствии с условиями кредитного договора
Заемщик	Физическое лицо, обратившееся к Кредитору с намерением получить, получающее или получившее Ипотечный кредит в качестве единственного заемщика или одного из солидарных заемщиков. Применяется также в отношении нескольких заемщиков по одному Кредитному договору
Закладная	Документарная (« документарная Закладная ») или бездокументарная (« электронная Закладная ») именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами Заемщика получение исполнения по Кредитному договору без представления других доказательств существования этого обязательства и право залога (ипотеки) Предмета ипотеки.
Закон о защите прав потребителей	Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей»
Закон о потребительском кредите	Федеральный закон от 21 декабря 2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»
Закон о рекламе	Федеральный закон от 13 марта 2006 г. № 38-ФЗ «О рекламе»

Закон об ипотеке	Федеральный закон от 16 июля 1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»
Закон об участии в долевом строительстве	Федеральный закон 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»
Законодательство	В рамках настоящего стандарта – действующее законодательство, применимое на территории Российской Федерации или ее части, включающее любой закон и/или подзаконный акт, постановление, указ, приказ, решение, положение, правила, официальные указания, требования любого федерального или регионального (субъекта федерации) законодательного или исполнительного государственного органа или органов местного самоуправления, министерства, ведомства, службы, агентства или комитета либо саморегулируемой организации
Законодательство, регулирующее ипотечное кредитование	Означает следующие законодательные акты, а также подзаконные акты, принятые во исполнение указанных ниже законодательных актов: (a) Закон о потребительском кредите; (b) Закон о защите прав потребителей; (c) Закон об ипотеке (в части, применимой к ипотеке недвижимости, принадлежащей или приобретаемой физическими лицами); (d) Закон о рекламе (в части рекламы финансовых услуг и финансовой деятельности); и (e) ГК РФ (в части норм, касающихся кредитования физических лиц, и применимых норм из общих положений о залоге)
Идентификация	Совокупность мероприятий по установлению определенных Федеральным законом от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» сведений о Заемщиках, их Представителях, Выгодоприобретателях, Бенефициарных владельцах и иных участников сделки, а также подтверждению достоверности этих сведений с использованием оригиналов документов и (или) надлежащим образом заверенных копий и (или) государственных и иных информационных систем.
Ипотечная сделка	Совокупность сделок, направленных на выдачу Ипотечного кредита, залог приобретаемого и/или имеющегося недвижимого имущества или имущественных прав Заемщика / иных участников сделки, и включающая в себя в обязательном порядке заключение Кредитного договора и оформление ипотеки в отношении недвижимого имущества или имущественных прав
Ипотечный кредит	Кредит или заем, предоставленный в соответствии с Законодательством, регулирующим ипотечное кредитование и обеспеченный залогом Предмета ипотеки
Ипотечный продукт	Совокупность условий и требований к Ипотечным сделкам, включая требования к Заемщику, Предмету ипотеки, порядку погашения и/или другим параметрам Ипотечного кредита

Коэффициент К/З	Выраженное в процентах отношение суммы Ипотечного кредита к стоимости Предмета ипотеки
Коэффициент О/Д	Выраженное в процентах отношение общей суммы ежемесячных платежей потенциальных Заемщиков, чей доход учитывается при оценке платежеспособности, по Ипотечному кредиту и иным имеющимся у них кредитам, а также основных обязательств Заемщиков к среднему ежемесячному доходу Заемщика (совокупному доходу солидарных Заемщиков) после налогообложения
Кредитный договор	Кредитный договор или договор займа, заключенный между Заемщиком и Кредитором, в соответствии с которым Кредитор обязуется предоставить Заемщику Ипотечный кредит, а Заемщик обязуется возвратить Ипотечный кредит и уплатить проценты за пользование кредитом в порядке и на условиях, установленных таким договором
Кредитор	Предоставляющая или предоставившая Ипотечный кредит кредитная организация и предоставляющая или предоставившая ипотечный заем некредитная организация, а также лицо, получившее право требования к Заемщику по Кредитному договору в порядке уступки, универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество обладателя такого права
Кредитоспособность	Комплексная правовая и финансовая характеристика Заемщика, представленная финансовыми и нефинансовыми показателями, позволяющая оценить его возможность в будущем полностью и в срок, предусмотренный в Кредитном договоре, исполнить взятые на себя денежные обязательства, а также определяющая степень риска первичного Кредитора при кредитовании такого Заемщика
Материнский (семейный) капитал	Форма государственной поддержки российских семей, имеющих детей, оказываемой за счет средств федерального бюджета, передаваемых в бюджет Пенсионного фонда Российской Федерации для реализации дополнительных мер государственной поддержки семей, имеющих детей, в соответствии с Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», и направляемых на улучшение жилищных условий в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12.12.2007 № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий.
Место продвижения ипотечного продукта	Доступные для Заемщика места оказания Кредитором услуг по ипотечному кредитованию: (a) места фактического представительства и/или оказания услуг Кредитора, а именно отделения или офисы Кредиторов, отделения или офисы Партнерских организаций, а также информационные стенды за пределами отделений и офисов Кредиторов или их Партнерских организаций (например, по месту нахождения отделений организаций, занимающихся продажей готовых жилых объектов недвижимости и строящихся жилых объектов недвижимости); (b) официальная страница Кредитора и/или Партнерских организаций и/или третьих лиц, оказывающих Кредитору

	услуги по продвижению ипотечных продуктов в сети Интернет и/или их страницы в социальных сетях; и (с) интерфейс Онлайн-ресурсов Кредитора
Онлайн-ресурсы Кредитора	Ресурсы и сервисы Кредитора, используемые для оказания им услуг в режиме онлайн, такие как «интернет-банк», «мобильный банк», а также все виды системы «банк-клиент»
Партнерские организации	Партнерские организации Кредитора как имеющие, так и не имеющие статус кредитной организации, в том числе кредитные/ипотечные брокеры и иные «агрегаторы» услуг по предоставлению Ипотечных кредитов
Период восстановления	Период, в течение которого размер периодических платежей временно снижается, для восстановления платежеспособности Заемщика в рамках применения процедур Реструктуризации Проблемной задолженности Заемщика, как определено в пункте 7.3.1 Раздела 6 (<i>Стандарт досудебного урегулирования проблемной задолженности</i>) настоящего Стандарта
Платежеспособность	Финансовое состояние физического лица, которое характеризуется возможностью исполнять свои денежные обязательства по мере наступления сроков платежей по каждому из них
Полная стоимость кредита	Полная стоимость кредита, определенная с учетом требований Законодательства, регулирующего ипотечное кредитование
Потенциально проблемная задолженность	Задолженность по Ипотечному кредиту, в отношении которой имеет место одно из следующих обстоятельств: (а) имеют место обстоятельства, свидетельствующие о возможности просрочки исполнения обязательств по Ипотечному кредиту в будущем; и (b) Заемщик уведомил о таком обстоятельстве Кредитора или Кредитор обнаружил такое обстоятельство в рамках мониторинга финансового состояния Заемщика
Предмет ипотеки	Имущество (недвижимое имущество либо имущественные права требования по договору участия в долевом строительстве), обеспечивающее исполнение обязательств по кредитному договору и передаваемое в залог по договору об ипотеке (договору залога прав требования) или залог которого возникает в силу закона
Представитель	Представитель, действующий от имени представляемого лица на основании закона или доверенности, выданной представляемым лицом
Проблемная задолженность	Задолженность по Ипотечному кредиту, в отношении которой Заемщик допустил любую просрочку исполнения обязательств
Реструктуризация	Изменение порядка погашения задолженности, включая временное снижение размера платежей по Ипотечному кредиту, а также изменение иных условий Ипотечного кредита при сохранении Предмета ипотеки за Заемщиком или сохранении Заемщика в качестве лица обязанного по Кредитному договору.

	В рамках Стандартов ипотечного кредитования реструктуризация Ипотечных кредитов может осуществляться любым из следующих способов: Реструктуризация по закону – реструктуризация, проводимая на основании требования Заемщика в соответствии с критериями и требованиями Закона о потребительском кредите; или Реструктуризация по стандарту – реструктуризация, проводимая на основании заявления Заемщика в соответствии с критериями и требованиями настоящего Стандарта
Росреестр	Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Сервисный агент	Лицо, которому Кредитором были переданы или подлежат передаче функции по обслуживанию Ипотечных кредитов на основании соответствующего договора
Стандарт	Настоящий Стандарт ответственного ипотечного кредитования
Стандарт ипотечного кредитования	Свод требований к организации процесса ипотечного кредитования, состоящий из следующих частей: – Стандарт ответственного ипотечного кредитования; – Требования к участникам и условиям сделки ипотечного кредитования; – Требования к андеррайтингу; – Типовые формы кредитно-обеспечительной документации; – Стандарт сервисного обслуживания ипотечных кредитов; – Стандарт фиксирования и хранения информации; – документация для стандартной сделки секьюритизации
Сумма реализации	Сумма денежных средств в рублях Российской Федерации, вырученная при реализации Предмета ипотеки, либо являющаяся ценой, по которой Кредитор приобрел право собственности на Предмет ипотеки в результате обращения взыскания или досудебного урегулирования Проблемной задолженности
ФНС	Федеральная налоговая служба Российской Федерации
Банк России	Центральный банк Российской Федерации
Централизованный онлайн-ресурс	Централизованный онлайн-ресурс, содержащий информацию обо всех этапах ипотечного кредитования, доступный публично неограниченному кругу лиц на бесплатной основе, целью которого является повышение финансовой грамотности Заемщиков и качества обслуживания Ипотечных кредитов

РАЗДЕЛ 1 ПОРЯДОК ПРИСОЕДИНЕНИЯ К СТАНДАРТУ

1. Кредиторы присоединяются к Стандарту ипотечного кредитования (со всеми его изменениями в будущем) добровольно, путем направления в АО «ДОМ.РФ» официального обращения о присоединении к Стандарту ипотечного кредитования.
2. АО «ДОМ.РФ» публикует информацию о присоединившихся Кредиторах в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
3. По истечении трех месяцев с даты информирования АО «ДОМ.РФ» о присоединении к Стандарту ипотечного кредитования Кредитор должен применять обязательные положения Стандарта ипотечного кредитования (в том числе Стандарта ответственного ипотечного кредитования) **в полном объеме** и следовать положениям Стандарта ипотечного кредитования, носящим рекомендательный характер.
4. При присоединении к Стандарту ипотечного кредитования присоединяющийся Кредитор не вправе делать оговорки или заявления о частичном присоединении к Стандарту ипотечного кредитования или об отказе в принятии или исполнении части его положений. Если при присоединении к Стандарту ипотечного кредитования Кредитор делает заявление или оговорки о частичном присоединении к Стандарту ипотечного кредитования или об отказе в принятии или исполнении части его положений, Кредитор признается присоединившимся к Стандарту ипотечного кредитования в полном объеме, несмотря на сделанные им оговорки или заявление. Заявления или оговорки Кредитора о частичном присоединении к Стандарту ипотечного кредитования или об отказе в принятии или исполнении части его положений признаются недействительными для целей присоединения к Стандарту ипотечного кредитования.
5. Толкование, актуализация и предоставление разъяснений о порядке применения Стандарта ипотечного кредитования, а также отдельных его положений находятся в компетенции АО «ДОМ.РФ».
6. Актуализация содержания Стандарта ипотечного кредитования осуществляется в следующем порядке:
 - 6.1. АО «ДОМ.РФ» при необходимости актуализации содержания Стандарта ипотечного кредитования публикует в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» информацию о необходимости актуализации и существе планируемых изменений, а также проект новой редакции изменяемых документов;
 - 6.2. присоединившиеся Кредиторы вправе высказать свои мнения по существу планируемых изменений, а также, при необходимости, дать предложения о внесении иных изменений и дополнений в установленный АО «ДОМ.РФ» срок;
 - 6.3. по мере согласования и утверждения новой редакции Стандарта ипотечного кредитования она подлежит опубликованию в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и вступает в силу по истечении трех месяцев с даты такого опубликования (если не указан иной срок, обусловленный порядком ввода в действие изменений в Законодательстве или объемом / сложностью изменений в Стандарте ипотечного кредитования).
7. Присоединившийся ранее Кредитор вправе отказаться от присоединения к Стандарту путем направления в АО «ДОМ.РФ» официального обращения.
8. При передаче Кредитором, присоединившимся к Стандарту ипотечного кредитования, функций по обслуживанию выданных Ипотечных кредитов Сервисному агенту Кредитор вправе в рамках договорных отношений с Сервисным агентом установить условие о соблюдении Сервисным агентом требований:
 - 8.1. Стандарта – в части раздела 6 (Стандарт досудебного урегулирования проблемной задолженности) и раздела 7 (Ответственное судебное взыскание) Стандарта;
 - 8.2. Стандарта сервисного обслуживания ипотечных кредитов – в полном объеме.

РАЗДЕЛ 2 ПРОДВИЖЕНИЕ (ПРОДАЖА) ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

Содержание

1. Продвижение ипотечного кредита – общие положения	12
2. Реклама ипотечных кредитов.....	14
3. Повышение финансовой грамотности Заемщиков в процессе ипотечного кредитования	16
4. Требования к местам продвижения ипотечных продуктов	18
5. Требования к объему информации в местах продвижения ипотечных продуктов	19
6. Общие требования к консультированию потенциального Заемщика.....	24
7. Основные направления консультирования.....	26
8. Минимальный объем консультирования о реструктуризации	30
9. Незаконные виды комиссий и услуг	30

1 ПРОДВИЖЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА – ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1 Цели предъявления требований к продвижению Ипотечного кредита

1.1.1 При распространении информации о предложении услуг по ипотечному кредитованию целью Кредиторов должно являться не только ознакомление потенциальных Заемщиков с видами и условиями ипотечных продуктов, предлагаемых конкретным Кредитором, но также:

- (a) повышение осведомленности потенциальных Заемщиков о специфике ипотечного кредитования в целом;
- (b) наиболее полное и всеобъемлющее раскрытие информации об Ипотечном кредите и взаимоотношениях Заемщика и Кредитора на всех этапах «жизни» Ипотечного кредита;
- (c) ключевые риски Заемщика в течение срока «жизни» Ипотечного кредита и способы их преодоления;
- (d) устранение наиболее распространенных, прежде всего негативных, заблуждений об ипотечном кредитовании; и
- (e) информирование Заемщика о возможности использования государственных жилищных программ одновременно с ипотечным кредитованием.

1.1.2 Реализация указанных целей в совокупности должна способствовать:

- (a) повышению финансовой грамотности населения в области ипотечного кредитования;
- (b) повышению способности граждан к преодолению временных финансовых трудностей, снижению роста просроченной задолженности по Ипотечным кредитам и связанной с этим социальной напряженностью; и
- (c) общему росту объема ипотечного кредитования.

1.2 Информационные задачи Кредитора

Для реализации целей, указанных в пункте 1.1, на стадии продвижения Ипотечного кредита каждый Кредитор должен решать следующие основные и сопутствующие информационные задачи:

1.2.1 Основные информационные задачи:

- (a) разъяснение Заемщику условий каждого из предлагаемых ипотечных продуктов; и
- (b) предоставление наиболее полного объема необходимой информации о Кредиторе и условиях кредитования в соответствии с минимальными требованиями Законодательства, регулирующего ипотечное кредитование, и Стандарта.

1.2.2 Сопутствующие информационные задачи:

Помимо основных информационных задач в рамках продвижения ипотечных продуктов Кредиторам также следует обеспечить формирование у потенциальных Заемщиков:

- (a) правильного и объективного понимания сущности и последствий ипотечного кредитования в целом;
- (b) адекватной оценки Заемщиком принимаемых на себя рисков, связанных с получением Ипотечного кредита; и
- (c) четкого осознания прав и обязанностей Заемщика по Ипотечному кредиту.

1.2.3 Способы реализации информационных задач

Информационные задачи, указанные в пунктах 1.2.1 и 1.2.2, могут быть решены на этапе продвижения Ипотечных кредитов следующими способами:

- (a) превентивное разъяснение наиболее устоявшихся негативных стереотипов (заблуждений) об ипотечном кредитовании, препятствующих росту числа потенциальных Заемщиков, в частности:
 - (I) о способах и возможности «выхода» из Ипотечного кредита в случае отсутствия у Заемщика дальнейшей возможности или намерения осуществлять его обслуживание («ипотека не якорь»);
 - (II) о праве и необходимости как можно раньше уведомить и попросить поддержку Кредитора в случае возникновения у Заемщика сложностей с обслуживанием Ипотечного кредита, в частности, путем Реструктуризации или иного временного пересмотра условий обслуживания Ипотечного кредита («ипотека не кабала»);
 - (III) о гибкости программ ипотечного кредитования в плане возможного пересмотра некоторых условий и в ряде случаев Реструктуризации Ипотечного кредита, права на досрочное погашение с целью изменения срока кредитования или изменения иных параметров Ипотечного кредита по согласованию с Кредитором;
- (b) формирование у потенциального Заемщика объективного представления о возможности обслуживать Ипотечный кредит на рассматриваемых Заемщиком условиях; и
- (c) повышение осведомленности Заемщиков о возможности использования различных льгот, в рамках действующих государственных программ, или получения разъяснений о составе и порядке совершения действий, предусмотренных нормами действующего Законодательства, в частности:
 - (I) по оформлению и регистрации ипотеки;
 - (II) по получению предусмотренных Законодательством налоговых вычетов и иных льгот в связи с приобретением жилья за счет средств Ипотечного кредита; и
 - (III) по взаимодействию с государственными органами по иным вопросам, например, касательно использования средств Материнского (семейного) капитала как первоначального взноса или для частичного/полного досрочного погашения Ипотечного кредита, наличия федеральных или региональных программ льготного кредитования (субсидирования/софинансирования) с предоставлением адресов (или иной информации) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», по которым Заемщики могут ознакомиться с данными программами, если Кредитор принимает участие в таких программах; и

Кредитору рекомендуется информировать Заемщиков о возможностях, указанных в подпунктах (II) и (III) пункта (c) выше, так как за счет получения дополнительных денежных средств Заемщик может снизить собственную долговую нагрузку. Снижение долговой нагрузки ведет к улучшению финансового состояния Заемщика и способствует качественному обслуживанию Ипотечного кредита.

1.3 Информирование Заемщиков при различных способах продвижения ипотечных продуктов

Кредитору рекомендуется учитывать основные и сопутствующие информационные задачи, указанные в пунктах 1.2.1 и 1.2.2 выше, при использовании каждого из способов продвижения ипотечных продуктов, основными из которых являются:

- (a) **реклама** Ипотечных кредитов неограниченному кругу лиц;
- (b) **распространение информации** среди действующих или потенциальных клиентов Кредитора в **местах продвижения ипотечных продуктов** (например, в офисе Кредитора, партнерской организации Кредитора или в местах продажи/предложения

объектов недвижимости, кредитование приобретения которых осуществляется Кредитором, а также с использованием Онлайн-ресурсов Кредитора); и

- (с) адресное и персональное **консультирование потенциального Заемщика**.

В зависимости от способа продвижения Ипотечного кредита объем основной и сопутствующей информации об ипотечном кредитовании может быть донесен до потенциального Заемщика с учетом следующих особенностей:

#	Способ продвижения	Основная информация	Сопутствующая информация	Обратная связь с Заемщиком
1	Реклама	Отсылка к источнику, где доступна такая информация	Опционально	Не применимо
2	Информирование в местах продвижения ипотечных продуктов	В полном объеме	Рекомендуется	Опционально
3	Консультирование потенциальных Заемщиков	В полном объеме	Обязательно	Обязательно

2 РЕКЛАМА ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ

Продвижение Ипотечных кредитов может осуществляться с использованием всех разрешенных Законодательством способов рекламы финансовых услуг.

2.1 Виды рекламного продвижения Ипотечных кредитов

2.1.1 Допустимы следующие виды рекламного продвижения Ипотечных кредитов:

- (а) реклама посредством размещения графической и/или текстовой информации в общедоступных местах (баннеры, рекламные экраны), включая места оказания услуг Кредитором (отделения Кредиторов, партнерских организаций Кредиторов, места продажи/предложения объектов недвижимости, кредитование приобретения которых осуществляется Кредитором);
- (б) реклама путем распространения информации на бумажных носителях (листовки, брошюры и иные бумажные носители);
- (с) реклама в средствах массовой информации, включая интернет-маркетинг; и
- (д) реклама с использованием Онлайн-ресурсов Кредитора.

2.1.2 Независимо от выбранного способа продвижения Ипотечного кредита, в рекламных материалах должно быть указано:

- (а) полное наименование Кредитора, позволяющее идентифицировать его; и
- (б) адрес офиса Кредитора или официальная страница (сайт) Кредитора в сети «Интернет», где Заемщик может ознакомиться с подробной информацией об условиях предоставления, использования и возврата Ипотечного кредита, а также получить/договориться о проведении консультации по получению Ипотечного кредита при личной встрече или по телефону.

2.2 Общие требования к рекламе Ипотечных кредитов

Вне зависимости от способа размещения рекламы информация, распространяемая Кредитором, должна соответствовать указанным ниже требованиям.

2.2.1 **Правомерность:**

- (a) текст рекламного сообщения должен соответствовать требованиям Законодательства о рекламе финансовых услуг;
- (b) текст рекламного сообщения не должен:
 - (I) побуждать Заемщиков нарушать требования Законодательства; или
 - (II) побуждать Заемщиков предоставлять Кредитору недостоверную или ложную информацию или утаивать какую-либо информацию; и
 - (III) предоставлять ложную информацию о простоте получения или обслуживания Ипотечного кредита.

2.2.2 **Прозрачность условий:**

- (a) реклама Ипотечного кредита не должна вводить потенциального Заемщика в заблуждение относительно безусловной возможности получения Ипотечного кредита на указанных в рекламе условиях;
- (b) информация о конкретных условиях Ипотечного кредита должна содержать точные данные о требованиях, соблюдение которых необходимо для получения Ипотечного кредита на указанных в рекламе условиях (или источник получения такой информации), а именно:
 - (I) требования к Заемщику;
 - (II) требования к Предмету ипотеки; и
 - (III) иные специфические параметры предоставления того или иного вида Ипотечного кредита.

2.2.3 **Простота подачи и доступность информации:**

- (a) специальные термины, недоступные для Заемщиков, не обладающих специальными знаниями в области кредитования, следует по возможности заменять аналогами, понятными для более широкого круга физических лиц;
- (b) недопустимо использование специальных терминов, если их значение не разъяснено в тексте рекламного сообщения;
- (c) шрифт, используемый в рекламном сообщении, должен позволять потенциальным Заемщикам прочитать и воспринять все условия рекламы; и
- (d) звуковая реклама должна быть ясно слышимой.

2.2.4 **Полнота информации:**

- (a) информация о предлагаемом ипотечном продукте должна быть полной и исчерпывающей, при этом текст рекламного сообщения должен содержать ссылки на источники информации, которые содержат полные данные обо всех условиях ипотечного кредитования, в том числе не указанные в рекламном сообщении;
- (b) реклама Ипотечного кредита не должна умалчивать об условиях оказания иных сопутствующих услуг, которые могут повлиять на сумму расходов Заемщика, если в рекламе сообщается хотя бы об одной такой услуге; и
- (c) информация о Кредиторе должна позволять его идентифицировать (исключая возможность смешения с иными Кредиторами) и позволить потенциальным Заемщикам ознакомиться с отзывами иных клиентов о работе данного Кредитора.

2.2.5 **Достоверность информации:**

- (a) реклама не должна содержать противоречивые или не соответствующие действительности утверждения;

- (b) Кредиторам следует не допускать оборота рекламных материалов, содержащих устаревшую информацию об условиях ипотечного кредитования, более не предлагаемых или не поддерживаемых Кредитором; и
- (c) Кредиторам рекомендуется указывать дату, на которую или с которой информация, указанная в рекламных материалах, стала актуальной.

2.3 **Информация о стоимости Ипотечного кредита для Заемщика**

Если в рекламном сообщении указывается размер процентной ставки, обязательно указание следующих параметров Ипотечного кредита, при которых данная процентная ставка доступна потенциальным Заемщикам:

- (a) валюта кредита;
- (b) срок кредита;
- (c) сумма кредита (диапазон сумм, для которых начинает действовать та или иная ставка);
- (d) условия изменения процентной ставки и периодичность ее изменения;
- (e) периодичность и вид платежей по кредиту;
- (f) размер первоначального взноса (диапазон размеров первоначального взноса в процентах от стоимости Предмета ипотеки);
- (g) вид обеспечения;
- (h) цель кредитования;
- (i) виды и условия страхования;
- (j) необходимость оценки объекта недвижимости (если применимо, с учетом условий пункта [7.3.4](#) раздела 3 ниже);
- (k) затраты на получение Ипотечного кредита, оформление обеспечения;
- (l) иные параметры, влияющие на Полную стоимость кредита; и
- (m) иные виды расходов, которые Заемщик может или будет обязан понести для получения Ипотечного кредита.

3 **ПОВЫШЕНИЕ ФИНАНСОВОЙ ГРАМОТНОСТИ ЗАЕМЩИКОВ В ПРОЦЕССЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ**

Для целей упрощения процесса получения и обслуживания Ипотечного кредита, а также совершения Заемщиком действий по реализации предусмотренных законом льгот, улучшающих условия кредитования для Заемщиков, рекомендуется:

- (a) указывать в рекламной продукции, распространяемой на бумажных (листки, буклеты, брошюры), а также электронных носителях, информацию, повышающую финансовую грамотность Заемщиков; и
- (b) доводить до сведения Заемщиков информацию о возможности ознакомления с информацией, повышающей финансовую грамотность Заемщиков, посредством обращения к Централизованному онлайн-ресурсу (при наличии такого ресурса).

В отношении каждого из этапов ипотечного кредитования в состав информации, доводимой до сведения Заемщиков с целью повышения их финансовой грамотности, рекомендуется включать данные, описанные в пунктах 3.2 (*Получение Ипотечного кредита и последующие действия по оформлению*

ипотеки) – 3.4 (Государственные льготы и поддержка) Раздела 2 (Продвижение (продажа) Ипотечного кредита) ниже.

3.2 **Получение Ипотечного кредита и последующие действия по оформлению ипотеки**

Кредитору рекомендуется включать информацию о:

- (a) **получении Ипотечного кредита:**
 - (I) порядке направления заявления Кредитору и подачи заявления на рассмотрение;
 - (II) сроках рассмотрения заявления и сроках действия решения Кредитора о предоставлении Ипотечного кредита;
 - (III) списке документов, необходимых для рассмотрения заявления о предоставлении Ипотечного кредита и для заключения Кредитного договора; и
 - (IV) порядке ознакомления с условиями Ипотечного кредита и подписания кредитной документации;
- (b) **регистрации в Росреестре:** действиях и документах, необходимых для регистрации права собственности на приобретаемый объект недвижимости и/или ипотеки в отношении приобретенного объекта недвижимости или прав (требований) на строящийся объект недвижимости, а также договора участия в долевом строительстве (уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве);
- (c) **электронной регистрации:** возможности подать документы в Росреестр в электронном виде путем электронной регистрации с использованием электронной подписи.

3.3 **Выплата Ипотечного кредита**

Кредитору рекомендуется включать общую информацию:

- (a) **об обслуживании кредита,** включая информацию о полном перечне доступных способов осуществления платежей по Ипотечному кредиту, прежде всего бесплатных, в том числе с использованием партнерских организаций Кредитора; целью предоставления такой информации является формирование у Заемщика понимания о простоте и необременительности обслуживания Ипотечного кредита с технической точки зрения;
- (b) **о возможности частичного или полного досрочного погашения Ипотечного кредита:** для целей формирования у Заемщиков правильного понимания о возможности изменения срока Ипотечного кредита в сторону его сокращения или изменения размера ежемесячного платежа в сторону уменьшения, а также, как следствие, снижения общей переплаты процентов по кредиту;
- (c) **о возможности изменить условия Ипотечного кредита** в случае неспособности Заемщика обслуживать Ипотечный кредит надлежащим образом, в том числе реструктурировать Ипотечный кредит; и
- (d) **об ответственности за нарушения условий Кредитного договора,** включая информацию о наличии финансовых последствий за такие нарушения в виде начисления штрафных санкций (неустоек и пеней), при этом такая информация должна содержать указание на то, что такие санкции могут подлежать применению вне зависимости от существенности совершенного нарушения условий Кредитного договора (например, если Заемщик допустил частичную просрочку в осуществлении какого-либо платежа или размер такой просрочки является незначительным).

3.4 **Государственные льготы и поддержка**

3.4.1 Кредитору рекомендуется включать общую информацию о:

- (a) **налоговых вычетах**, включая информацию о возможности получения имущественного налогового вычета в отношении расходов Заемщика на приобретение жилой недвижимости, включая расходы, понесенные за счет средств, предоставленных в рамках целевого Ипотечного кредита, и на уплату процентов по таким кредитам или целевым кредитам, предоставленным для рефинансирования таких кредитов. Рекомендуется, чтобы такая информация содержала указание на предельную сумму расходов, применимую для целей расчета налогового вычета, а также общие сведения о порядке действий, необходимых для его получения;
 - (b) **Материнском (семейном) капитале**: возможности использования Материнского (семейного) капитала для целей софинансирования приобретения жилья, а также общие сведения о порядке действий, необходимых для его получения; и
 - (c) **программах льготного кредитования**, включая информацию о региональных и федеральных программах льготного кредитования в виде субсидирования или софинансирования приобретения жилья или возврата Ипотечных кредитов, если Кредитор принимает или планирует принять участие в таких программах.
- 3.4.2 Рекомендуется, чтобы Кредиторы включали по крайней мере минимальное указание на информацию, указанную в пункте 3.4.1 выше, на этапе рекламы ипотечного продукта с целью:
- (a) повышения осведомленности потенциальных Заемщиков о возможности улучшить условия ипотечного кредитования; и
 - (b) повышения вероятности положительного решения Заемщика обратиться с заявлением о предоставлении Ипотечного кредита.

4 **ТРЕБОВАНИЯ К МЕСТАМ ПРОДВИЖЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ПРОДУКТОВ**

4.1 **Место продвижения ипотечного продукта**

Для целей настоящего раздела под **местом продвижения ипотечного продукта** понимаются доступные для Заемщика места/ресурсы/площадки, на которых или с помощью которых Кредитор может оказывать услуги по ипотечному кредитованию:

- (a) Места фактического представительства и/или оказания услуг Кредитора:
 - (I) отделения или офисы Кредиторов;
 - (II) отделения Партнерских организаций (как обладающих, так и не обладающих статусом кредитной организации, в том числе кредитных/ипотечных брокеров и иных «агрегаторов» услуг по предоставлению Ипотечных кредитов);
 - (III) информационные стенды за пределами отделений и офисов Кредиторов или их Партнерских организаций (например, по месту нахождения отделений продаж жилья);
- (b) официальная страница Кредитора в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»; и
- (c) интерфейс Онлайн-ресурсов Кредитора.

4.2 **Виды информации, распространяемой в местах продвижения ипотечных продуктов**

Кредитору следует обеспечить, чтобы в каждом из указанных мест продвижения Ипотечных продуктов в непосредственном доступе или с возможностью предоставления по запросу Заемщика Заемщику были доступны:

- (a) полная информация о Кредиторе, позволяющая идентифицировать и отличить его от иных Кредиторов;
- (b) общая информация об условиях предоставления, использования и возврата предлагаемых Кредитором Ипотечных кредитов;

- (с) информация о конкретных видах и условиях Ипотечных кредитов, предлагаемых Кредитором в соответствующий момент времени (при этом особое внимание следует уделить отсутствию устаревших или неприменимых условий/видов Ипотечных кредитов);
- (d) информация о порядке взаимодействия между Кредитором и Заемщиком до оформления Ипотечного кредита и на всех этапах «жизни» Ипотечного кредита;
- (е) типовые формы Кредитного договора, договора ипотеки и Закладной (при наличии), а также иных документов (при наличии), необходимых для получения Ипотечного кредита;
- (f) типовые формы документов, необходимых для оформления сопутствующих услуг, в случае их выбора Заемщиком (при наличии типовых форм); и
- (g) если имеется, форма заявления о предоставлении Ипотечного кредита.

4.3 **Требования к подаче информации в местах продвижения ипотечных продуктов**

- (a) По запросу Заемщика информация об общих и специальных условиях конкретных видов Ипотечных кредитов должна предоставляться Заемщику **бесплатно**.
- (b) Предпочтительным является наличие у Кредитора возможности предоставить информацию Заемщику как в электронной форме, так и на бумажном носителе. По усмотрению Кредитора информация может предоставляться в форме документов, содержащих вопросы и ответы, брошюр, буклетов, типовых форм и иных стандартных формуляров, которые должны покрывать максимальное количество вопросов, которые могут возникнуть у Заемщика на любом этапе «жизни» Ипотечного кредита.
- (с) Кредитору рекомендуется размещать информацию на официальных ресурсах Кредитора в сети «Интернет» максимально консолидированно с иной информацией об ипотечном кредитовании; это необходимо для целей обеспечения максимальной прозрачности и доступности такой информации для Заемщиков.
- (d) В интерфейсе Онлайн-ресурсов Кредитора, используемых для оказания услуг в режиме онлайн, должна содержаться полная информация об условиях ипотечного кредитования, всех предлагаемых видах Ипотечных кредитов, а также параметрах взаимодействия Кредитора и Заемщика в течение «жизни» Ипотечного кредита. В случае, если какая-либо информация недоступна в соответствующем Онлайн-ресурсе Кредитора, необходимо включать активную ссылку на иные разделы Онлайн-ресурсов Кредитора или на соответствующие разделы Централизованного онлайн-ресурса (при наличии такого ресурса), содержащие такую информацию в полном объеме.

4.4 **Места для консультирования**

В местах продвижения Ипотечного кредита должно быть оборудовано **место для консультирования** потенциальных Заемщиков, приема заявлений и документов о предоставлении Ипотечного кредита, а также для предоставления информации об ипотечном кредите на бумажных (или электронных) носителях. Требования к информации, предоставляемой Заемщику в ходе консультирования, указаны в пункте 5 (*Требования к объему информации в местах продвижения ипотечных продуктов*) Раздела 2 (*Продвижение (продажа) Ипотечного кредита*) настоящего Стандарта.

5 **ТРЕБОВАНИЯ К ОБЪЕМУ ИНФОРМАЦИИ В МЕСТАХ ПРОДВИЖЕНИЯ ИПОТЕЧНЫХ ПРОДУКТОВ**

5.1 **Общий подход к определению объема раскрываемой информации**

Определяя объем раскрываемой информации, Кредиторы должны руководствоваться целью предоставить наиболее полные данные, которые позволят Заемщику понять, как он должен действовать в различных ситуациях, которые могут возникнуть в течение «жизни» Ипотечного кредита.

В частности, Кредитор должен оценивать объем раскрываемой им информации с точки зрения получения Заемщиком ответов на следующие вопросы:

- (a) Какие ситуации могут случиться у Заемщика на каждом этапе «жизни» Ипотечного кредита (андеррайтинг, предоставление, обслуживание, внесудебное или судебное обращение взыскания и т.д.)?
- (b) Как Заемщику рекомендуется поступать в каждой из указанных ситуаций?
- (c) Каковы предполагаются / должны быть действия Кредитора в каждой ситуации?

Информация об условиях предоставления, использования и возврата Ипотечного кредита должна включать следующую информацию, указанную в пунктах 5.2 (*Информация о Кредиторе*) – 5.7 (*Условия Ипотечного кредита*) Раздела 2 (*Продвижение (продажа) Ипотечного кредита*) Стандарта.

5.2 Информация о Кредиторе

Кредитор обязан раскрыть о себе следующую информацию:

- (a) наименование, место нахождения, контактный телефон, официальный сайт Кредитора, номер лицензии на осуществление банковской деятельности (для кредитных организаций) и иную информацию, позволяющую достоверно идентифицировать Кредитора.
- (b) сведения о Кредиторе должны быть достаточны, чтобы позволить Заемщику:
 - (I) свободно связаться с Кредитором по указанным каналам связи;
 - (II) направить Кредитору обращение, требование или иной запрос;
 - (III) определить статус и организационно-правовую форму Кредитора (банк или небанковская организация); и
 - (IV) проверить информацию о Кредиторе в иных источниках информации, например, ознакомиться с отзывами иных клиентов данного Кредитора о его работе.

5.3 Информация об ипотечных продуктах

Данный блок информации должен включать описание существующих видов Ипотечных кредитов, выдаваемых Кредитором, а также описание существенных условий каждого вида (или совокупности видов при совпадении условий), а именно:

- (a) **период действия условий** Ипотечного кредита;
- (b) **валюта** Ипотечного кредита:
 - (I) в которой выдается Ипотечный кредит;
 - (II) в которой производится оплата Ипотечного кредита; и
 - (III) информация об определении курса иностранной валюты для оплаты Ипотечного кредита (если кредит выдается или оплачивается в иностранной валюте);
- (c) минимальные и максимальные **суммы** Ипотечного кредита;
- (d) минимальный и максимальный **срок** Ипотечного кредита, а также порядок определения срока кредитования по конкретному кредиту, в том числе в зависимости от возраста Заемщика;
- (e) **размеры процентных ставок** в процентах годовых и условия, которые влияют на размер процентной ставки;
- (f) для **переменной процентной ставки**, дополнительно указывается:
 - (I) текущий размер переменной процентной ставки;

- (II) порядок расчета процентной ставки в любой момент времени в будущем;
 - (III) периодичность ее изменения;
 - (IV) наличие верхней и нижней границы размера переменной процентной ставки и условия применения этих ограничений;
 - (V) описание показателя, от которого зависит процентная ставка; и
 - (VI) описание возможности самостоятельной проверки Заемщиком порядка расчета размера процентной ставки;
- (g) **обязательные комиссии** и виды иных **расходов**, которые Заемщик может понести в результате принятия им решения о предоставлении Ипотечного кредита;
 - (h) диапазоны значений **Полной стоимости кредита**, определенные с учетом требований Законодательства, регулирующего ипотечное кредитование;
 - (i) способы **обеспечения исполнения обязательств** по Кредитному договору, требования к обеспечению, порядок предоставления обеспечения Заемщиком и/или третьими лицами;
 - (j) **вид Предмета ипотеки и требования** к Предмету ипотеки;
 - (k) виды **сопутствующих услуг** (при их наличии), использование или приобретение которых повлияет или может повлиять на Полную стоимость кредита (например, условия о страховании, регистрации права собственности и подаче документов на регистрацию ипотеки и т.д.); и
 - (l) **целевое назначение Ипотечного кредита** и ограничения/способы ограничения использования денежных средств, получаемых Заемщиком в кредит.

5.4 Требования к Заемщикам

Кредитор обязан раскрыть установленные им требования к Заемщикам, выполнение которых обязательно для приема заявления о предоставлении Ипотечного кредита, а также для принятия положительного решения о предоставлении Ипотечного кредита.

5.5 Обработка информации о Заемщике

Кредитор обязан раскрыть Заемщику информацию о том, что:

- (a) в случае получения от Заемщика согласия на обработку персональных данных такие данные могут быть использованы Кредитором для целей, связанных с рассмотрением заявления Заемщика о предоставлении Ипотечного кредита; и
- (b) сведения о подаче Заемщиком заявления о предоставлении Ипотечного кредита, а также о результатах рассмотрения Кредитором такого заявления (в том числе в случае отказа Кредитора от предоставления Ипотечного кредита), о нарушении Заемщиком обязательств по Кредитному договору и Реструктуризации задолженности по Ипотечному кредиту могут быть переданы в БКИ.

5.6 Последовательность действий при получении Ипотечного кредита

Кредитор обязан раскрыть:

- (a) порядок приема заявлений о предоставлении Ипотечного кредита;
- (b) перечень документов, предоставляемых потенциальным Заемщиком для принятия Кредитором решения о предоставлении Ипотечного кредита;
- (c) срок рассмотрения заявления о предоставлении Ипотечного кредита;
- (d) срок действия решения Кредитора о предоставлении Ипотечного кредита Заемщику; и
- (e) порядок действий Заемщика и Кредитора в процессе рассмотрения заявления о предоставлении Ипотечного кредита, включая информацию о возможности получения

Заемщиком по его запросу документального подтверждения решения Кредитора, принятого по результатам рассмотрения заявления о предоставлении Ипотечного кредита.

5.7 Условия Ипотечного кредита

Кредитор обязан раскрыть следующие условия каждого вида или совокупности видов Ипотечных кредитов (при совпадении их условий):

5.7.1 Порядок и способ предоставления Ипотечного кредита:

- (a) порядок приема и рассмотрения заявления о предоставлении Ипотечного кредита, а также осуществление иного взаимодействия между Кредитором и Заемщиком, указанные в пункте 5.6 (*Последовательность действий при получении Ипотечного кредита*) выше;
- (b) применимые комиссии и иные расходы, которые Заемщик может понести в результате получения Ипотечного кредита;
- (c) виды сопутствующих услуг, оказание которых повлияет или может повлиять на Полную стоимость кредита;
- (d) условия целевого использования и ограничения использования денежных средств, предоставленных в рамках Ипотечного кредита, а также способы контроля Кредитора за целевым использованием таких средств; и
- (e) необходимость и порядок открытия Заемщиком счетов для получения Ипотечного кредита и проведения расчетных операций, связанных с Ипотечным кредитом, включая расчеты по целевому использованию Ипотечного кредита и осуществлению платежей по его возврату и уплате начисленных процентов.

5.7.2 Возможность отказа от получения Ипотечного кредита:

- (a) сроки, в течение которых Заемщик вправе отказаться от получения Ипотечного кредита;
- (b) последствия такого отказа, описание процедуры отказа от получения Ипотечного кредита.

5.7.3 Информация об иных договорах, которые Заемщик может или должен заключить совместно с Кредитным договором:

- (a) договор страхования и требования к страхованию Предмета ипотеки, включая сведения о возможности выбора страховой компании или отказа от заключения договора страхования в отношении отдельных видов страхуемых рисков (например, личного страхования или страхования утраты (титула) права собственности на Предмет ипотеки), а также о последствиях такого отказа (например, повышение размера процентной ставки или предъявление требования о досрочном возврате Ипотечного кредита, если соответствующий вид страхования является обязательным в соответствии с Законодательством, регулирующим ипотечное кредитование);
- (b) договор об определении рыночной стоимости Предмета ипотеки независимым оценщиком, включая сведения о возможности выбора независимого оценщика или отказа от заключения такого договора, а также о последствиях такого отказа;
- (c) сопровождение регистрации права собственности Заемщика и ипотеки в Росреестре, помощь в составлении и подаче документов на регистрацию, услуги нотариуса, и т.д.;
- (d) иные услуги, которые могут потребоваться Заемщику в связи с заключением договора Ипотечного кредита;
- (e) информация о возможных расходах Заемщика, связанных с заключением указанных договоров.

5.7.4 Информация о Полной стоимости кредита и расходах:

- (a) возможное изменение Полной стоимости кредита (например, при применении переменной процентной ставки, изменении процентной ставки при невыполнении условий Кредитного договора (например, о заключении договора личного страхования));
 - (b) возможное увеличение суммы расходов Заемщика по сравнению с ожидаемой суммой расходов в рублях, в том числе при применении переменной процентной ставки; и
 - (c) информация о том, что изменение курса иностранной валюты в прошлом не свидетельствует об изменении ее курса в будущем (для Ипотечных кредитов в иностранной валюте).
- 5.7.5 Информация о правах и обязанностях Кредитора и Заемщика в рамках исполнения обязательств по Кредитному договору.
- 5.7.6 Условия обслуживания ипотечного кредита:
- (a) порядок возврата Ипотечного кредита и выплаты процентов по нему, периодичность платежей Заемщика по Ипотечному кредиту, порядок определения платежей Заемщика;
 - (b) виды и суммы иных платежей Заемщика по Ипотечному кредиту при наличии таких платежей;
 - (c) условия и порядок осуществления частичного и полного досрочного возврата Ипотечного кредита;
 - (d) способы возврата Заемщиком Ипотечного кредита, уплаты процентов по нему, включая обязательное указание как минимум на один бесплатный способ исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору;
 - (e) наименование и контактные данные (телефон, сайт, адрес, реквизиты для перечисления платежей) организации, осуществляющей обслуживание Ипотечного кредита, если обслуживание Ипотечного кредита осуществляет не Кредитор;
 - (f) способы обмена информацией и порядок взаимодействия между Кредитором и Заемщиком, а также основания для обязательного предоставления и сроки для предоставления Заемщиком информации, которая может повлиять на обслуживание Ипотечного кредита;
 - (g) порядок подтверждения целевого использования Ипотечного кредита, если такое подтверждение требуется; и
 - (h) ответственность Заемщика за ненадлежащее исполнение Кредитного договора, размеры неустойки (штрафа, пени), порядок ее расчета, а также информация о том, в каких случаях данные санкции могут быть применены.
- 5.7.7 Информация о рисках нарушения условий Кредитного договора и о возможных санкциях для Заемщика за такие нарушения, при этом такая информация должна содержать указание на то, что такие санкции могут применяться вне зависимости от существенности совершенного нарушения условий договора (например, если Заемщик допустил частичную просрочку в осуществлении какого-либо платежа или размер такой просрочки является незначительным).
- 5.7.8 Информация о порядке действий Заемщика в случае ухудшения его финансового состояния, а именно:
- (a) в различных ситуациях временного или постоянного снижения дохода Заемщика;
 - (b) в ситуациях временного или постоянного увеличения расходов Заемщика; или
 - (c) при ухудшении финансового состояния Заемщика в связи с личными обстоятельствами (например: увольнение в связи с сокращением численности штата и/или ликвидации организации; введение неполного рабочего дня (смены) и/или неполной рабочей недели по месту работы Заемщика; отпуск в связи с беременностью, родами или усыновлением ребенка; или частичная или полная утрата трудоспособности в связи с болезнью или инвалидностью).

- 5.7.9 Условия досудебного урегулирования Проблемной задолженности Заемщика и приоритет такого урегулирования над судебным, а также условия для судебного обращения взыскания на Предмет ипотеки.

6 ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К КОНСУЛЬТИРОВАНИЮ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ЗАЕМЩИКА

Кредитором в процессе консультирования потенциального Заемщика должна быть в полном объеме доведена информация, указанная в пунктах 4 (*Требования к местам продвижения ипотечных продуктов*) и 5 (*Требования к объему информации в местах продвижения ипотечных продуктов*) Раздела 2 (*Продвижение (продажа) Ипотечного кредита*) настоящего Стандарта.

6.1 Общие положения

6.1.1 Способы консультирования:

- (a) непосредственными Представителями Кредитора по месту предоставления услуг Кредитором или посредством удаленных консультаций с использованием Онлайн-ресурсов Кредитора; или
- (b) третьими лицами, в том числе Партнерскими организациями, выступающими от имени Кредитора на основании действующего договора или доверенности.

6.1.2 Допустимые способы доведения информации:

Кредитор должен определить, какие (i) способы доведения информации до потенциального Заемщика, а также (ii) проверки того, что потенциальный Заемщик понимает и принимает все возможные риски, он будет применять. В качестве указанных способов рассматриваются:

- (a) положения анкет на предоставление Ипотечного кредита (при наличии), подтверждающие, что Заемщику разъяснены все условия Ипотечного кредита;
- (b) Онлайн-ресурсы Кредитора;
- (c) горячая линия колл-центра Кредитора;
- (d) очное консультирование, в рамках которого работник Кредитора или третьего лица, действующего от имени Кредитора, должен удостовериться, что Заемщику была предоставлена и раскрыта вся необходимая информация в отношении Ипотечного кредита;
- (e) заполненные опросники с подтверждением усвоенной Заемщиком информации;
- (f) предоставляемые Кредитором буклеты и брошюры, в которых описан порядок взаимодействия Кредитора и Заемщика в течение всего периода действия Кредитного договора, а также в случае допущения просрочки или иного неисполнения обязательств по Кредитному договору;
- (g) форма для обратной связи для вопросов со стороны Заемщика; и
- (h) доведение до Заемщика информации о Централизованном онлайн-ресурсе (при наличии такого ресурса), а также о перечне вопросов, сведения о которых могут быть получены Заемщиком с использованием Централизованного онлайн-ресурса.

6.2 Общие требования к лицам, осуществляющим консультирование

- (a) Вне зависимости от того, какой способ консультирования используется Кредитором, Кредитор обязан обеспечить наличие у своих работников, а также у работников лица, консультирующего от имени Кредитора, **знаний и подготовки** на уровне, достаточном для консультирования Заемщиков по всем указанным ниже направлениям консультирования.
- (b) Информация предоставляется Заемщику **без неоправданного промедления**.
- (c) Все запрошенные Заемщиком консультации должны быть доступны заранее **до заключения Кредитного договора**.

6.3 Привлечение третьих лиц для консультирования

- (a) Кредитор имеет право привлекать для осуществления консультирования третьих лиц.
- (b) Третьи лица обязаны соблюдать требования, предъявляемые к Кредитору в части информирования потенциального Заемщика, оборудования мест консультирования Заемщиков и раскрытия информации об условиях предоставления Ипотечного кредита в объеме, указанном в пунктах 4 (*Требования к местам продвижения ипотечных продуктов*) и 5 (*Требования к объему информации в местах продвижения ипотечных продуктов*) Раздела 2 (*Продвижение (продажа) Ипотечного кредита*) настоящего Стандарта.
- (c) Консультация Заемщиков может производиться только уполномоченными Кредитором третьими лицами.
- (d) Консультация для Заемщика должна быть бесплатной. Однако если третье лицо, уполномоченное Кредитором, предлагает платные консультации для Заемщиков, то Кредитор обязан обеспечить возможность получения Заемщиком бесплатной консультации, в том числе путем обращения к Кредитору напрямую.

6.4 Общие требования к консультированию

6.4.1 Кредитор обязан предоставить максимально исчерпывающие ответы на все вопросы потенциального Заемщика. Предоставленной Кредитором информации должно быть достаточно для того, чтобы Заемщик имел возможность оценить, является ли предложенный ипотечный продукт подходящим для него, исходя из его потребностей и финансового положения.

- (a) Кредитор должен разъяснять:
 - (I) информацию, указанную в пункте 5 (*Требования к объему информации в местах продвижения ипотечных продуктов*) Раздела 2 (*Продвижение (продажа) Ипотечного кредита*) настоящего Стандарта;
 - (II) особенности предложенных ипотечных продуктов и их отличия;
 - (III) результаты, которые может получить Заемщик после выбора того или иного вида ипотечного продукта, включая последствия неплатежеспособности Заемщика;
 - (IV) информацию о праве Кредитора на уступку прав (требований) по Ипотечному кредиту и по договору об ипотеке (при его наличии) или о возможной передаче прав по Закладной (в случае ее оформления);
 - (V) возможность проведения Реструктуризации Ипотечного кредита и подходы Кредитора к ее реализации.
- (b) Кредитор не вправе отказать Заемщику в информировании об отдельных условиях Ипотечного кредита.
- (c) Кредитор должен быть предельно объективен при консультировании Заемщика, не допускать преуменьшение или сокрытие существенных условий кредитования, которые могут повлечь дополнительные расходы или иметь негативное влияние на Заемщика (например, таких как штрафные санкции, последствия нарушения обязательств Заемщика по кредитной и обеспечительной документации, условия предоставления кредита и т.д.).
- (d) Кредитор обязан проинформировать Заемщика о том, где в постоянном для потенциального Заемщика доступе можно получить для ознакомления информацию, указанную в пункте 5 (*Требования к объему информации в местах продвижения ипотечных продуктов*) Раздела 2 (*Продвижение (продажа) Ипотечного кредита*) настоящего Стандарта.

6.5 **Централизованный онлайн-ресурс**

- 6.5.1 Обязательства Кредитора по консультированию потенциальных Заемщиков в части, **не связанной** с предоставлением информации об условиях Ипотечных кредитов, предлагаемых Кредитором, а также порядком взаимодействия с Кредитором, могут быть исполнены посредством указания Заемщику на возможность получения информации с использованием Централизованного онлайн-ресурса.
- 6.5.2 В частности, путем отсылки к Централизованному онлайн-ресурсу могут быть исполнены информационные обязательства Кредитора по консультированию Заемщиков, указанные в пунктах 3 (*Повышение финансовой грамотности Заемщиков в процессе ипотечного кредитования*), 5.3 (*Информация об ипотечных продуктах*), 5.4 (*Требования к Заемщику*), 5.7 (*Условия Ипотечного кредита*) и 7.3 (*Риск-факторы для Заемщика*) – 7.7 (*Повышение финансовой грамотности*) настоящего Раздела, при условии, что такая информация носит общий характер и не подвержена воздействию специфики условий предлагаемых Кредитором Ипотечных кредитов, а также по порядку взаимодействия с Кредитором.
- 6.5.3 Если информационное обязательство Кредитора по консультированию Заемщика было исполнено путем отсылки к Централизованному онлайн-ресурсу, но соответствующая информация не содержится на Централизованном онлайн-ресурсе или Централизованный онлайн-ресурс является постоянно или временно недоступным неопределенному кругу лиц или доступ к нему не является бесплатным, такое информационное обязательство Кредитора по консультированию Заемщика **считается неисполненным**.
- 6.5.4 В случае, указанном в пункте 6.5.3, Кредитор обязан по запросу Заемщика самостоятельно предоставить ему соответствующую информацию в порядке, предусмотренном настоящим Разделом, с использованием ресурсов Кредитора, включая предоставляемые Кредитором справочные материалы и обращение за консультацией к работникам Кредитора или к привлекаемым Кредитором третьим лицам.

7 **ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ**

Консультирование потенциальных Заемщиков должно включать в себя предоставление следующих видов информации.

7.1 **Консультирование относительно действий, предшествующих получению Ипотечного кредита**

При приеме заявления о предоставлении Ипотечного кредита на рассмотрение Кредитор обязан проинформировать потенциального Заемщика о следующем:

- (a) Кредитор будет проверять всеми предусмотренными Законодательством способами информацию и документы, предоставленные потенциальным Заемщиком.
- (b) В случае выявления несоответствия информации, представленной в заявлении и в документах Заемщика, ему **может быть отказано в предоставлении Ипотечного кредита**. Кредитор информирует Заемщика о том, что Заемщик несет ответственность за предоставление недостоверной или ложной информации.
- (c) Если Заемщик не соответствует требованиям Кредитора, Кредитор может отказать Заемщику в приеме заявления о предоставлении Ипотечного кредита с пояснениями, почему данное заявление не может быть принято и рассмотрено. Отказ Заемщику в приеме от него заявления без обоснования причин отказа недопустим.

7.2 **Оценка подходящих Заемщику условий кредитования**

При консультировании потенциального Заемщика Кредитор должен:

- (a) предоставить потенциальному Заемщику информацию обо **всех** видах Ипотечных кредитов, предлагаемых Кредитором;
- (b) определить **условия ипотечного кредитования**, наиболее соответствующие потребностям и **финансовым возможностям** потенциального Заемщика, среди предлагаемых Кредитором Ипотечных продуктов;

- (с) воздержаться от самостоятельного принятия решения о предпочтительности тех или иных условий ипотечного кредитования для Заемщика, предоставив Заемщику возможность самостоятельного выбора после ознакомления с условиями всех предлагаемых Кредитором ипотечных продуктов; и
- (d) после того как потенциальный Заемщик определился с наиболее подходящим для него видом Ипотечного кредита, Кредитор должен:
 - (I) проинформировать Заемщика обо всех существенных условиях данного вида Ипотечного кредита;
 - (II) произвести расчет потенциальной суммы Ипотечного кредита, срока и процентной ставки, Полной стоимости кредита, как в процентном, так и в денежном выражении, ежемесячных платежей, а также провести расчет иных обязательных расходов;
 - (III) если условиями Ипотечного кредита предусматривается возможность приобретения Заемщиком дополнительных услуг, от которых он может отказаться, Кредитор предоставляет Заемщику несколько вариантов расчета потенциальной суммы Ипотечного кредита, срока и процентной ставки, Полной стоимости кредита, как в процентном, так и в денежном выражении, ежемесячных платежей, а также иных потенциальных расходов для случаев, если такие услуги будут приобретены, а также если Заемщик откажется от приобретения данных видов услуг; и
 - (IV) если стоимость какой-либо дополнительной услуги не может быть определена заранее, предупредить Заемщика о способах расчета или приблизительном размере связанных с такой дополнительной услугой расходов.

7.3 Риск-факторы для Заемщика

В ходе консультирования Кредитор обязан разъяснить и убедиться в понимании Заемщиком всех возможных рисков, связанных как с ипотечным кредитованием в целом, так и применимых к конкретному Заемщику и условиям выбранного им ипотечного продукта.

В частности, Кредитору следует разъяснить Заемщику риски, связанные с:

- (a) приобретением с помощью Ипотечного кредита строящегося или готового недвижимого имущества;
- (b) возможным снижением дохода Заемщика в связи с увольнением или снижением заработной платы, потерей трудоспособности или иными факторами;
- (c) возможным снижением дохода Заемщика в связи с достижением пенсионного возраста, если изначальный срок Ипотечного кредита оканчивается позднее предполагаемой даты достижения Заемщиком пенсионного возраста;
- (d) возможным ростом расходов Заемщика (например, в связи с рождением детей или смертью родственника);
- (e) если сумма Ипотечного кредита номинирована в иностранной валюте, Кредитор обязан предупредить Заемщика о возможном повышении стоимости Ипотечного кредита в рублевом выражении в случае колебаний валютного курса;
- (f) если ставка по Ипотечному кредиту переменная, Кредитор обязан предупредить Заемщика о возможном увеличении размера платежей при изменении показателей, к которым привязана процентная ставка;
- (g) если ставка по Ипотечному кредиту переменная, Кредитор обязан предупредить о возможном увеличении срока Ипотечного кредита при изменении показателей, к которым привязана процентная ставка;
- (h) при наличии факторов, указанных в пунктах (e) – (g) выше, Кредитор обязан обратить внимание Заемщика, что изменение курса валюты или соответствующего показателя, к которому привязана ставка, в прошлом не гарантирует его изменения в будущем;

- (i) возможным увеличением стоимости Ипотечного кредита для Заемщика в связи с необходимостью несения дополнительных расходов; и
- (j) возможным отказом Кредитора в проведении Реструктуризации по стандарту в случае, если на дату выдачи Ипотечного кредита отношение размера платежа по Ипотечному кредиту к сумме его доходов превышает 45%.

Кредитор должен удостовериться, что потенциальный заемщик **понимает и принимает все возможные риски** и последствия неисполнения своих обязательств по Ипотечному кредиту.

7.4 Изменение финансового состояния Заемщика

В рамках консультирования потенциальных Заемщиков Кредитор должен предоставить Заемщику информацию о возможном порядке взаимодействия и условиях дальнейшего обслуживания Ипотечного кредита в случае ухудшения финансового состояния Заемщика. В частности, Кредитор должен убедиться в понимании Заемщиком следующих ключевых положений:

- (a) **Ответственность.** Кредитор должен проинформировать потенциального Заемщика и убедиться в том, что Заемщик понимает предусмотренную Кредитным договором ответственность за ненадлежащее исполнение обязательств по возврату кредита и уплате процентов, в том числе если размер такого нарушения является незначительным, а также за неисполнение иных обязательств, в частности:
 - (I) взыскание штрафов, неустоек и иных видов финансовых санкций;
 - (II) прекращение права собственности Заемщика на Предмет ипотеки в результате обращения взыскания на Предмет ипотеки или иного его отчуждения в рамках досудебного урегулирования Проблемной задолженности или Потенциально проблемной задолженности, а также утрата Заемщиком возможности пользоваться Предметом ипотеки; и
 - (III) негативное влияние на кредитную историю Заемщика с вероятными последствиями в виде усложнения получения кредитов в будущем в случае допущения возникновения просроченной задолженности или ненадлежащего исполнения иных обязательств.
- (b) **Неисполнение.** Кредитор должен проинформировать потенциального Заемщика о том, что изменение финансового состояния и временная невозможность обслуживать Ипотечный кредит на прежних условиях **не являются автоматическим основанием** для принятия Кредитором решения об обращении взыскания на Предмет ипотеки. В этой связи Кредиторам также следует информировать Заемщика о следующих факторах:
 - (I) наличии возможности временного пересмотра условий погашения Ипотечного кредита (Реструктуризации) на период восстановления финансового состояния Заемщика, как указано в пункте 8 (*Минимальный объем консультирования о реструктуризации*) Раздела 2 (*Продвижение (продажа) Ипотечного кредита*) ниже;
 - (II) необходимости уведомлять Кредитора о наступлении обстоятельств, которые приведут к невозможности исполнения обязательств по Ипотечному кредиту (полностью или в части); и
 - (III) необходимости обеспечения для Кредитора возможности связаться с Заемщиком по имеющимся каналам связи, в частности необходимости отвечать на телефонные звонки Кредитора, уведомлять Кредитора об изменении контактной информации, используемой для связи с Заемщиком, об изменении предпочтительного способа связи с Заемщиком.

7.5 Расходы на дополнительные услуги

Кредитор обязан проинформировать потенциального Заемщика о:

- (a) полном перечне и сущности дополнительных услуг, связанных с Ипотечным кредитом;

- (b) возможности или невозможности отказаться от приобретения некоторых видов услуг; и
- (c) стоимости таких услуг и о ее влиянии на Полную стоимость кредита для Заемщика.

Если потенциальному Заемщику за отдельную плату предлагаются дополнительные услуги, оказываемые Кредитором и/или третьими лицами, включая страхование, выгодоприобретателем по которому будет являться Кредитор, Заемщику **должна быть предоставлена возможность письменно выразить согласие на оказание ему таких услуг** в заявлении о предоставлении Ипотечного кредита.

Кредитор должен обеспечить возможность потенциальному Заемщику согласиться или отказаться от оказания ему за отдельную плату какой-либо дополнительной услуги.

7.6

Варианты прекращения Кредитного договора

С целью формирования у Заемщиков наиболее объективного представления о сущности ипотечного кредитования, а также повышения вероятности принятия Заемщиком положительного решения о подаче заявления о предоставлении Ипотечного кредита, Кредитор должен информировать Заемщиков о следующих факторах:

- (a) **Досрочное погашение.** Кредитор должен проинформировать Заемщика о возможности досрочного погашения Ипотечного кредита в любое время, вне зависимости от первоначально согласованного срока кредитования. Особенно предпочтительным является донесение указанной информации на начальных этапах консультирования для целей формирования более гибкой позиции Заемщика в отношении того срока Ипотечного кредита, на который он готов согласиться.
- (b) **Способы погашения Ипотечного кредита.** Кредитор должен уведомить Заемщика об альтернативных способах прекращения обязательств по Ипотечному кредиту (при наличии таких способов), в частности:
 - (I) о продаже Предмета ипотеки с согласия Кредитора и погашении Ипотечного кредита за счет средств, вырученных от продажи;
 - (II) о возможности передачи прав и обязанностей Заемщика по Кредитному договору совместно с продажей Предмета ипотеки с согласия Кредитора;
 - (III) о возможности передачи Предмета ипотеки на баланс Кредитора по рыночной цене в качестве отступного в счет полного погашения Ипотечного кредита; и
 - (IV) иные варианты погашения Ипотечного кредита по согласованию с Кредитором.

7.7

Повышение финансовой грамотности

На стадии приема заявления о предоставлении Ипотечного кредита от потенциального Заемщика Кредитор должен провести более подробное, чем на стадии рекламы, консультирование в отношении имеющихся у Заемщика возможностей улучшить условия ипотечного кредитования. В частности, в рамках консультирования Заемщику должна быть предоставлена следующая информация:

- (a) **Регистрация ипотеки.** Заемщику должна быть предоставлена информация о различных вариантах государственной регистрации права собственности на Предмет ипотеки и обременения Предмета ипотеки залогом в пользу Кредитора, а также стоимости и порядке такой регистрации.
- (b) **Налоговый вычет.** Заемщику должна быть предоставлена следующая информация:
 - (I) об условиях и критериях получения налогового вычета в отношении налогообложения доходов физических лиц в связи с приобретением жилья за счет Ипотечного кредита;
 - (II) об источниках информации об условиях и порядке получения налоговых вычетов (в частности, ссылки на соответствующие законодательные акты); и

- (III) о перечне документов, которые по запросу Заемщика должны быть предоставлены Кредитором для передачи в органы ФНС с целью оформления налогового вычета, а также о последовательности необходимых для этого действий.
- (с) **Программы льготного кредитования.** Заемщику должна быть предоставлена информация:
 - (I) о наличии региональных и федеральных программ льготного кредитования в виде субсидирования или софинансирования приобретения жилья или возврата Ипотечных кредитов, если Кредитор принимает или планирует принять участие в таких программах;
 - (II) об источниках информации об условиях и порядке участия в таких программах (в частности, ссылки на соответствующие законодательные акты); и
 - (III) о перечне уполномоченных органов, к которым рекомендуется обращаться для разъяснения условий и порядка участия в таких программах.
- (d) **Материнский (семейный) капитал.** Заемщику должна быть предоставлена информация:
 - (I) об условиях и критериях предоставления возможности использования Материнского (семейного) капитала с целью софинансирования расходов по приобретению жилья или погашения Ипотечного кредита;
 - (II) о способах использования Материнского (семейного) капитала при ипотечном кредитовании, а именно:
 - (1) каким образом Материнский (семейный) капитал может быть направлен на цели приобретение жилья с использованием Ипотечного кредита;
 - (2) преимущества и возможные последствия использования Материнского (семейного) капитала Заемщиком в качестве первоначального взноса или для погашения Ипотечного кредита;
 - (3) об источниках информации об условиях и порядке получения Материнского (семейного) капитала (в частности, ссылки на соответствующие законодательные акты); и
 - (4) варианты целевого использования Материнского (семейного) капитала для выбранного Заемщиком вида Ипотечного кредита.

7.8 **Стимулирование повышения образования Заемщиков в части ипотечного кредитования**

Кредитору рекомендуется принимать стимулирующие меры, способствующие повышению уровня знаний Заемщика об ипотечном кредитовании в целом (безотносительно условий предоставления Ипотечных кредитов отдельного Кредитора), понимания Заемщиком своих прав и обязанностей, связанных с получением и возвратом Ипотечного кредита, а также связанных с этим рисков, включая риски возникновения ответственности в случае неисполнения таких обязательств. В частности, для этих целей Кредитору рекомендуется доводить до сведения Заемщика информацию о возможности и способах использования Централизованного онлайн-ресурса (при наличии такого ресурса).

8 **МИНИМАЛЬНЫЙ ОБЪЕМ КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ О РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ**

8.1 **Информирование о возможности Реструктуризации до заключения Кредитного договора**

Кредитор обязан предварительно информировать Заемщика на этапе продвижения Ипотечного кредита о:

- (a) наличии возможности изменить условия Ипотечного кредита в случае неспособности Заемщика обслуживать Ипотечный кредит надлежащим образом, в том числе реструктурировать Ипотечный кредит;
- (b) наличии у Заемщика обусловленного законом права одноразово потребовать изменения условий Кредитного договора в соответствии с положениями Закона о потребительском кредите (Реструктуризация по закону);
- (c) порядке совершения действий, необходимых для связи с Кредитором с целью запроса изменения условий Кредитного договора для целей Реструктуризации, в частности, информирование о каналах связи с Кредитором по вопросам Реструктуризации Ипотечного кредита;
- (d) используемых Кредитором способах Реструктуризации Ипотечных кредитов, в частности, о способах, указанных в пунктах 5.2 и 5.3 Раздела 6 (*Стандарт досудебного урегулирования проблемной задолженности*).

8.2 Консультирование о превентивных мерах

С целью обеспечения наиболее эффективного взаимодействия с Заемщиком в случае наступления обстоятельств, которые могут привести к ненадлежащему исполнению Кредитного договора, каждый Кредитор, присоединившийся к настоящему Стандарту, должен обеспечить, чтобы до заключения Кредитного договора Заемщик был проинформирован о следующем:

- (a) Заемщик **обязан предварительно** уведомить Кредитора об изменении своего финансового состояния и возможности ненадлежащего исполнения Кредитного договора;
- (b) Заемщик **может обратиться с просьбой** об изменении условий кредитования в случае возникновения сложностей с обслуживанием Ипотечного кредита;
- (c) Заемщик **обязан взаимодействовать** с Кредитором для целей формирования наиболее оптимальных условий при изменении условий кредитования;
- (d) Заемщик **обязан поддерживать связь** с Кредитором в случае возникновения финансовых трудностей и не скрываться/быть доступным по имеющейся контактной информации; и
- (e) изменение условий Ипотечного кредита осуществляется исключительно на **добровольной** для Заемщика основе.

9 НЕЗАКОННЫЕ ВИДЫ КОМИССИЙ И УСЛУГ

- 9.1 Кредитор в процессе привлечения и консультирования потенциального Заемщика, при проведении андеррайтинга Заемщика и Предмета ипотеки в соответствии с заявлением о предоставлении Ипотечного кредита и на основании имеющихся документов и информации, в процессе заключения Кредитного договора и предоставления Ипотечного кредита оказывает Заемщику ряд услуг, однако при этом действует в своих интересах.
- 9.2 Не допускается взимание Кредитором вознаграждения за исполнение обязанностей, возложенных на него Законодательством, а также за услуги, оказывая которые, Кредитор или аффилированное с ним лицо действует исключительно в интересах Кредитора, и в результате предоставления которых не создается отдельное имущественное благо для Заемщика.
- 9.3 Кредитору рекомендуется обратить внимание на возможность или невозможность взимания с потенциального Заемщика следующих видов комиссий и плат:

#	Основание взимания комиссии	Допустимость взимания платы
1	Консультация по Ипотечному кредиту, оказываемая	Консультации по ипотечному кредитованию в объеме, указанном в Разделе 2 (<i>Продвижение (продажа) Ипотечного</i>

	непосредственно Кредитором	<i>кредита</i>) должны быть предоставлены Кредитором потенциальному Заемщику бесплатно
2	Консультация по Ипотечному кредиту, оказываемая третьими лицами	Третьи лица (страховые компании, оценщики, ипотечные брокеры, агенты/посредники, оказывающие помощь при получении Ипотечного кредита): • не могут взимать плату за оказание услуг по консультированию в области ипотечного кредитования, если для Заемщика это единственный способ получить консультацию по ипотечным продуктам Кредитора (т.е. если Кредитор не предоставляет такого рода консультационные услуги напрямую, а только через третьих лиц/Партнерские организации); • могут взимать плату за оказание услуг по консультированию в области ипотечного кредитования, если в рамках оказания таких услуг они действуют в собственных интересах и независимо от Кредитора, у Заемщика была возможность получить консультацию в отделении или офисе Кредитора, но Заемщик выбрал консультацию у третьего лица/Партнерской организации по причине, независимой от доступности получения консультации у Кредитора (удобство расположения, режим работы, сервис, помощь с подбором варианта жилья и т.д.)
3	Прием документов на рассмотрение заявления о предоставлении Ипотечного кредита	Кредитор обязан обеспечить потенциальному Заемщику возможность бесплатной подачи документов на рассмотрение заявления о предоставлении Ипотечного кредита
4	Андеррайтинг заявления о предоставлении Ипотечного кредита	Не является самостоятельной услугой, предоставляемой потенциальному Заемщику, в связи с чем с Заемщиков не может взиматься плата
5	Подготовка кредитной и обеспечительной документации	Является неотъемлемой частью процесса предоставления Ипотечного кредита, в связи с чем не является самостоятельной услугой и с Заемщиков не может взиматься плата
6	Предоставление Ипотечного кредита, открытие ссудного счета и иные действия, необходимые для предоставления Ипотечного кредита	Является неотъемлемой частью процесса предоставления Ипотечного кредита, в связи с чем не является самостоятельной услугой и плата не может взиматься с Заемщиков
7	Открытие и ведение банковского счета потенциальному Заемщику, если это требуется для предоставления Ипотечного кредита	Все операции по такому счету, связанные с исполнением обязательств по Кредитному договору, включая открытие счета, предоставление Ипотечного кредита посредством зачисления на счет Заемщика суммы Ипотечного кредита, должны осуществляться Кредитором бесплатно
8	Погашение Ипотечного кредита	Кредитор обязан обеспечить в местах своего присутствия хотя бы один бесплатный способ погашения Ипотечного кредита, в ином случае такая комиссия может расцениваться как дополнительный скрытый процент за пользование кредитом

9.4

Если потенциальному Заемщику за отдельную плату предлагаются дополнительные услуги, оказываемые Кредитором и/или третьими лицами, Заемщику **должна быть предоставлена возможность письменно выразить согласие на оказание ему таких услуг**. Согласие может быть выражено, например, в заявлении о предоставлении Ипотечного кредита или иным способом, позволяющим установить волю Заемщика. Кредитор должен обеспечить

возможность потенциальному Заемщику согласиться или отказаться от оказания ему за отдельную плату какой-либо дополнительной услуги.

- 9.5 Если в соответствии с Законодательством, регулирующим ипотечное кредитование, страхование определенных видов рисков, сопутствующее предоставлению Ипотечного кредита, не является условием предоставления кредита (например, личное страхование, страхование утраты (титула) права собственности на Предмет ипотеки), от Заемщика должно быть получено согласие на такое страхование в соответствии с пунктом 9.4 выше. Также Кредитору рекомендуется предложить потенциальному Заемщику альтернативный вариант кредитования, не предусматривающий заключения таких договоров страхования.

РАЗДЕЛ 3 АНДЕРРАЙТИНГ

Содержание

1. Требования к процедуре андеррайтинга	35
2. Идентификация Заемщика и прием документов	36
3. Этапы андеррайтинга Заемщика	39
4. Подтверждение документов и информации, предоставленных Заемщиком	40
5. Оценка финансового состояния Заемщика	40
6. Определение предельной суммы ипотечного кредита	43
7. Андеррайтинг Предмета ипотеки	43
8. Принятие Кредитором решения о предоставлении ипотечного кредита	45

1 ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЦЕДУРЕ АНДЕРРАЙТИНГА

Предоставлению Ипотечного кредита всегда должна предшествовать процедура андеррайтинга Заемщика и Предмета ипотеки. При наличии в Ипотечной сделке иных участников (залогодателей, поручителей) в их отношении также проводится процедура Андеррайтинга в соответствии с изложенным ниже порядком, а также порядком, изложенным в Требованиях к андеррайтингу, при этом оценка финансового состояния может не проводиться в отношении лиц, доход которых не участвует в определении предельной суммы Ипотечного кредита и размера будущих ежемесячных платежей.

Недопустимо осуществление процедуры Андеррайтинга работником Кредитора в отношении Ипотечной сделки, в которой такой работник является непосредственным участником (Заемщиком, залогодателем, поручителем).

1.1 Порядок проведения андеррайтинга

После получения от Заемщика заявления о предоставлении Ипотечного кредита и необходимых документов Кредитор должен произвести андеррайтинг Заемщика и Предмета ипотеки. Кредитор должен обеспечить следующий порядок андеррайтинга:

- (a) Идентификацию Заемщика;
- (b) проверку достоверности документов и информации, предоставленной Заемщиком / его Представителем / Выгодоприобретателем / Бенефициарным владельцем;
- (c) оценку финансового состояния Заемщика;
- (d) оценку соответствия Заемщика специальным требованиям и условиям конкретного ипотечного продукта, если Заемщиком было подано заявление о предоставлении Ипотечного кредита в рамках конкретного ипотечного продукта;
- (e) проверку информации о Заемщике, полученной из внешних источников, включая кредитную историю Заемщика, сведения о задолженности по уплате налогов, сборов и иных обязательных платежей, об участии Заемщика в судебных разбирательствах в любом статусе, а также о возбуждении производства или применении процедур в деле о банкротстве Заемщика («**внешние источники информации**»);
- (f) выявление иных обстоятельств, имеющих значение для оценки возможности предоставления Ипотечного кредита; и
- (g) оценку приемлемости Предмета ипотеки в качестве обеспечения исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.

1.2 Общие требования к андеррайтингу

- (a) **Подача заявления:** Кредитор должен обеспечить доступность для Заемщика хотя бы одного способа подачи заявления о предоставлении Ипотечного кредита и необходимых для этого документов. Предпочтительным является наличие нескольких альтернативных способов подачи заявления и документов, включая подачу лично или через Представителя, а также посредством Онлайн-ресурсов Кредитора, используемых им для продвижения своей деятельности и оказания услуг;
- (b) **Перечень документов и информации:** перечень документов и информации должен соответствовать объему информации, разумно необходимому для выполнения надлежащей проверки Заемщика и Предмета ипотеки. Кредитор не должен запрашивать у Заемщика документы, заведомо не являющиеся необходимыми для проверки Заемщика или Предмета ипотеки, или документы, запрашиваемые для иных целей, например, для сбора статистических данных;
- (c) **Обратная связь:** Кредитор должен в разумные сроки уведомить Заемщика в случае обнаружения, что Заемщиком или его Представителем были предоставлены не все необходимые документы или информация. Некомплектность поданных Заемщиком документов не должна являться немедленным основанием для отказа в рассмотрении заявления о предоставлении Ипотечного кредита;

- (d) **Ответственное делегирование:** в случае осуществления андеррайтинга третьим лицом, действующим от имени или в интересах Кредитора, Кредитор должен обеспечить осуществление проверки Заемщика и Предмета ипотеки таким лицом с учетом настоящего Стандарта и требований Законодательства;
- (e) **Приоритезация источников информации:** в случае наличия возможности надлежащего подтверждения какой-либо информации с использованием внешних источников информации проверка такой информации на основании данных внешних источников должна являться предпочтительной относительно получения такой информации от Заемщика. При наличии у Кредитора внутренних источников, которые с учетом накопленного опыта могут быть применимы для подтверждения какой-либо информации в рамках процедур андеррайтинга, проверка информации с использованием внутренних источников может являться предпочтительной относительно получения такой информации из внешних источников.

2 ИДЕНТИФИКАЦИЯ ЗАЕМЩИКА И ПРИЕМ ДОКУМЕНТОВ

2.1 Порядок действий до приема документов

2.1.1 До момента приема документов от Заемщика Кредитор должен обеспечить:

- (a) **Идентификацию личности:**
 - (I) потенциального Заемщика; и
 - (II) Выгодоприобретателя / Бенефициарного владельца Заемщика (при наличии); или
 - (III) Представителя потенциального Заемщика, подающего документы от имени потенциального Заемщика (в случае подачи документов через Представителя);
- (b) **проверку полномочий** Представителя потенциального Заемщика, от чьего имени подаются документы;
- (c) получение **согласия на обработку персональных данных и иных согласий, необходимых для проведения андеррайтинга**, как от потенциального Заемщика, подающего документы, так и от Представителя потенциального Заемщика, подающего документы от имени потенциального Заемщика (за исключением случаев, когда Кредитор вправе не осуществлять запрос согласия на обработку персональных данных потенциального Заемщика, уже являющегося клиентом Кредитора, при условии отсутствия необходимости получать дополнительное согласие в соответствии с Законодательством); и
- (d) выявление по внешним признакам обстоятельств, имеющих значение для оценки потенциального Заемщика.

2.2 Идентификация личности

- (a) **Проверка документов, удостоверяющих личность:** при проверке документов, удостоверяющих личность, Представитель Кредитора должен убедиться, что такие документы:
 - (I) входят в список документов, допустимых для целей Идентификации личности клиентов кредитных организаций в соответствии с Законодательством по ПОД/ФТ¹;

¹ Федеральный закон от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» и нормативные акты Банка России, принятые в его развитие, в том числе Положение ЦБ РФ от 15 октября 2015 года № 499-П «Об идентификации кредитными организациями клиентов, представителей клиента, выгодоприобретателей и бенефициарных владельцев в целях противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма», Положение ЦБ РФ от 12 декабря 2014 года № 444-П «Об идентификации некредитными финансовыми организациями клиентов, представителей клиента,

- (II) соответствуют Законодательству по ПОД/ФТ по своему состоянию, содержанию, внешнему виду, полноте и форме предоставления (оригинал или надлежащим образом заверенная копия);
 - (III) не содержат признаков фальсификации;
 - (IV) являются читаемыми и непротиворечивыми с точки зрения содержащейся в них информации;
 - (V) не содержат помарок, ошибок, исправлений, повреждений/загрязнений, затрудняющих идентификацию содержащейся в них информации; и
 - (VI) являются действительными (при наличии срока действия документов).
- (b) Кредиторам, не являющимся кредитными организациями, рекомендуется руководствоваться всеми установленными выше требованиями к проверке документов.
- (c) **Внешняя Идентификация:** в случае личной подачи документов потенциальным Заемщиком или его Представителем работник Кредитора, принимающий документы, должен, руководствуясь внешними признаками лица, подающего документы, убедиться, что такое лицо является действительным собственником документов, идентифицирующих его личность. Для этих целей необходимо осуществить сопоставление:
- (I) фотографии в документе, удостоверяющем личность, и лица человека; и
 - (II) подписей на документах (заявление, согласие на обработку персональных данных, заключаемые договоры, прочие документы) и в документе, удостоверяющем личность.
- (d) **Дистанционная Идентификация:** в случае подачи документов с помощью Онлайн-ресурсов Кредитора Идентификация лица, подающего документы, может проводиться в соответствии с требованиями действующего Законодательства:
- (I) посредством единой системы идентификации и аутентификации в инфраструктуре, обеспечивающей информационно-технологическое взаимодействие информационных систем, используемых для предоставления государственных и муниципальных услуг в электронной форме (ЕСИА);
 - (II) с использованием технических средств и программного обеспечения, используемых Кредитором для дистанционной Идентификации клиентов при обращении к Онлайн-ресурсам Кредитора на основании биометрических данных (посредством ЕБС); и
 - (III) иными способами, соответствующими требованиям Законодательства.
- (e) **Дистанционная аутентификация:** после проведения Идентификации лица каким-либо из способов, указанных выше, лицо, находящееся на обслуживании у Кредитора, при его повторном обращении может быть аутентифицировано дистанционно одним из следующих способов:
- (I) путем аутентификации через личный кабинет Заемщика в таком сервисе или ресурсе;
 - (II) с помощью СМС-сообщения или звонка, если номер мобильного телефона Заемщика или его Представителя стал известен Кредитору в ходе предшествующей идентификации Заемщика или лица, подающего документы от имени Заемщика; и

(III) иными способами, указанными в пункте (d) пункта 2.2 (*Идентификация личности*) настоящего Раздела выше.

2.3 **Подача документов Представителем**

2.3.1 В случае подачи документов Представителем потенциального Заемщика Кредитор должен осуществить проверку полномочий Представителя, в том числе убедиться, включая возможность использования внешних источников информации, что документ, удостоверяющий полномочия Представителя потенциального Заемщика:

- (a) соответствует Законодательству;
- (b) является действительным;
- (c) достаточным образом описывает полномочия Представителя, позволяющие ему представлять потенциального Заемщика при подаче заявления о предоставлении Ипотечного кредита; и
- (d) не был отозван, например, в порядке отзыва доверенности.

2.3.2 Не допускается прием заявлений от третьих лиц, не имеющих полномочий представлять интересы Заемщика (исключение могут составлять случаи подачи заявлений о предоставлении Ипотечного кредита партнерами Кредитора, оказывающими Кредитору услуги по привлечению клиентов).

2.3.3 В случае приема заявления о предоставлении Ипотечного кредита от Представителя Заемщика Кредитору также рекомендуется обеспечить возможность личного присутствия Заемщика на какой-либо из стадий предоставления Ипотечного кредита (например, при консультировании или подписании Кредитного договора) для целей выявления значимых обстоятельств по внешним признакам в соответствии с пунктом 2.5 (*Выявление значимых обстоятельств по внешним признакам*) ниже.

2.4 **Обработка персональных данных**

До приема документов от потенциального Заемщика или его Представителя Кредитор должен получить оформленное в соответствии с требованиями Законодательства согласие потенциального Заемщика и его Представителя (при наличии) на обработку персональных данных, в том числе согласие на обработку персональных данных третьими лицами, если предполагается участие третьих лиц. Без получения данного согласия прием документов на рассмотрение заявления о предоставлении Ипотечного кредита не допускается.

Согласие на обработку персональных данных может быть получено:

- (a) в письменном виде в случае личной подачи документов от потенциального Заемщика и от его Представителя (при наличии); или
- (b) путем совершения специальных действий, например, заполнения соответствующих полей или указания отметок, прямо и недвусмысленно подтверждающих согласие на обработку персональных данных, при подаче заявления с использованием Онлайн-ресурсов Кредитора.

2.5 **Выявление значимых обстоятельств по внешним признакам**

2.5.1 При приеме документов Представитель Кредитора должен произвести визуальную оценку состояния и поведения потенциального Заемщика и при необходимости получить дополнительную информацию с целью определения:

- (a) способности потенциального Заемщика осознавать совершаемые им действия; и
- (b) наличия признаков алкогольного или наркотического опьянения или зависимости.

2.5.2 Для этих целей Представителю Кредитора необходимо обратить внимание на наличие в действиях потенциального Заемщика таких факторов как:

- (a) агрессивность, нервозность, испуг, заторможенность или иных факторов, очевидно свидетельствующих о возможной неспособности потенциального Заемщика разумно осознать совершаемые им действия на временной или постоянной основе; и
- (b) способность потенциального Заемщика самостоятельно предоставлять информацию о себе и отвечать на вопросы в отношении себя.

2.6 Проверка документов

2.6.1 Документы, подаваемые потенциальным Заемщиком или его Представителем, должны быть предоставлены в виде оригиналов или надлежащим образом заверенных копий.

2.6.2 При приеме документов Представитель Кредитора должен убедиться, что принимаемые документы:

- (a) являются действительными на дату их предоставления (при наличии срока действия);
- (b) соответствуют Законодательству;
- (c) не содержат признаков фальсификации;
- (d) являются читаемыми и непротиворечивыми с точки зрения содержащейся в них информации;
- (e) не содержат помарок, ошибок, исправлений, повреждений/загрязнений, затрудняющих идентификацию содержащейся в них информации; и
- (f) предоставлены в полном объеме согласно требованиям Кредитора.

2.6.3 Кредитор должен в разумные сроки уведомить Заемщика в случае обнаружения факта подачи не всех необходимых документов или информации. Заемщику должен быть предоставлен разумный срок для предоставления недостающих документов. Кредитор может принять решение о приостановке рассмотрения заявления о предоставлении Ипотечного кредита, если некомплектность предоставленных документов не позволяет принять решение о предоставлении Ипотечного кредита, при этом Кредитор должен уведомить Заемщика о таком решении.

3 ЭТАПЫ АНДЕРРАЙТИНГА ЗАЕМЩИКА

3.1 Цель Кредитора:

- (a) Объективно, на основании рассмотренных документов и полученной информации, оценить способность Заемщика осуществлять регулярные (ежемесячные) платежи в определенном размере на протяжении срока Ипотечного кредита; и
- (b) ограничить до приемлемого уровня величину риска, принимаемого на себя Заемщиком.

3.2 Андеррайтинг Заемщика включает следующие этапы:

- (a) Подтверждение документов и информации, предоставленных Заемщиком и иными участниками ипотечной сделки (залогодателя, поручители) или полученных из внешних источников, в части:
 - (I) персональных данных потенциального Заемщика и иных участников Ипотечной сделки (поручители, залогодателя и иные);
 - (II) данных о размере и источниках дохода потенциального Заемщика; и
 - (III) данных о постоянных и регулярных расходах и обязательствах потенциального Заемщика;
- (b) Оценку финансового состояния Заемщика, в частности:
 - (I) оценку платежеспособности Заемщика;

- (II) оценку кредитной дисциплины Заемщика, в том числе на основании кредитной истории Заемщика, получаемой от БКИ; и
- (III) оценку риска неспособности Заемщика погашать кредит в случае изменения его финансового состояния (например, в случае утраты трудоспособности, потери работы или увеличения регулярных расходов); и
- (с) Определение возможности предоставления Ипотечного кредита Заемщику, а также определение предельной суммы и иных условий Ипотечного кредита.

4 **ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ И ИНФОРМАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАЕМЩИКОМ**

Проверка потенциального Заемщика проводится на основании:

- (а) документов и сведений, предоставленных Заемщиком;
- (b) документов и сведений, полученных из внутренних источников информации Кредитора; и
- (с) документов и сведений, полученных из внешних источников информации, включая онлайн-ресурсы государственных учреждений (ФМС, ФНС, Росреестр, БКИ и др.), и в сети «Интернет».

5 **ОЦЕНКА ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ЗАЕМЩИКА**

5.1 **Оценка платежеспособности Заемщика**

При анализе платежеспособности потенциального Заемщика Кредитор должен оценить три ключевых параметра:

- (а) показатель долговой нагрузки (О/Д);
- (b) достаточность дохода Заемщика; и
- (с) кредитную дисциплину Заемщика.

5.2 **Показатель долговой нагрузки (Коэффициент О/Д)**

5.2.1 Показатель долговой нагрузки характеризует соотношение общего объема ежемесячных расходов Заемщика на исполнение обязательств по всем кредитным договорам к величине ежемесячного дохода Заемщика. Коэффициент долговой нагрузки должен рассчитываться в соответствии с требованиями Указания Банка России от 31.08.2018 № 4892-У «О видах активов, характеристиках видов активов, к которым устанавливаются надбавки к коэффициентам риска, и методике применения к указанным видам активов надбавок в целях расчета кредитными организациями нормативов достаточности капитала» (далее – Указание № 4892-У).

5.2.2 Предельное значение Коэффициента О/Д может устанавливаться Кредитором самостоятельно, однако не рекомендуется, чтобы предельное значение **Коэффициента О/Д превышало 70%**. Допустимое предельное значение Коэффициента О/Д для каждого конкретного Заемщика должно определяться Кредитором с учетом совокупности факторов, влияющих на платежеспособность Заемщика (уровень дохода, наличие и количество иждивенцев, регион фактического проживания, вид занятости Заемщика, способ подтверждения им доходов, иное).

5.3 **Оценка достаточности дохода Заемщика**

5.3.1 Вне зависимости от соблюдения требований к значению Коэффициента О/Д в рамках рекомендованной величины, Кредитор должен с разумной осмотрительностью оценить достаточность средств, доступных Заемщику после исполнения обязательства по Кредитному договору для:

- (а) покрытия всех иных расходов Заемщика; и

- (b) поддержания жизненного уровня и потребления семьи потенциального Заемщика на разумно приемлемом уровне.

5.3.2 При оценке достаточности дохода Заемщика, доступного после осуществления регулярных платежей по Кредитному договору, Кредитор должен исходить из разумной оценки возможных расходов Заемщика. При этом Кредитор должен разумно учитывать доход, доступный Заемщику после осуществления регулярных платежей по Кредитному договору, и его платежеспособность для поддержания обычного уровня жизни. Для этих целей в качестве одного из вариантов Кредитора́м рекомендуется сравнивать доступный Заемщику доход с **величиной прожиточного минимума** на Заемщика и членов его семьи.

5.4 Оценка дохода Заемщика

При оценке дохода потенциального Заемщика Кредитор должен учитывать следующие особенности:

- (a) **Регулярность дохода:** если отдельный вид доходов Заемщика носит нерегулярный характер (т.е. не получается Заемщиком на ежемесячной основе, например, премиальные выплаты) Кредитор должен учитывать такой доход в составе среднемесячной величины дохода Заемщика:
 - (I) только если имеется документальное подтверждение периодичности получения такого дохода; и
 - (II) в усредненном ежемесячном размере в зависимости от количества месяцев в периоде, к которому относится такой доход (например, годовая премия должна учитываться в составе среднемесячной величины дохода как 1/12 от общего размера годовой премии).
- (b) **Постоянство дохода:** доход Заемщика, наличие которого по оценке Кредитора связано с временными или сезонными факторами:
 - (I) не должен учитываться при оценке среднего ежемесячного дохода, если временной фактор, способствовавший получению такого дохода, более не имеет места; и
 - (II) при расчете среднего ежемесячного дохода должен учитываться с понижающим коэффициентом, отражающим невозможность получения такого дохода на постоянной основе.
- (c) **Тенденция изменения величины дохода:**
 - (I) при стабильности или последовательном увеличении дохода Заемщика в проверяемый период Кредитору рекомендуется исходить из среднего дохода Заемщика за проверяемый период;
 - (II) при имевшем место в течение проверяемого периода снижении дохода Заемщика, которое по оценке Кредитора являлось временным фактором, не имеющим тенденции к продолжению, Кредитору рекомендуется исходить из среднего дохода на момент окончания периода снижения дохода Заемщика; и
 - (III) при продолжающемся снижении доходов Заемщика Кредитору рекомендуется учесть возможные варианты продолжения снижения дохода Заемщика.
- (d) **Возможное сезонное снижение дохода.** Если источник дохода Заемщика связан с сезонными видами деятельности (сельское хозяйство, туризм и т.д.), Кредитор может учесть возможное временное снижение доходов Заемщика ввиду сезонности вида деятельности. В частности, Кредитор может применять разумный коэффициент снижения суммы средних доходов Заемщика в соответствующие периоды, если такое снижение не было учтено на момент предоставления информации Заемщиком.
- (e) **Возможное снижение дохода в связи с достижением пенсионного возраста.** При оценке платежеспособности на весь срок Ипотечного кредита Кредитор должен учитывать возможное снижение дохода Заемщика в связи с достижением пенсионного возраста путем расчета платежей по Ипотечному кредиту с учетом их

дисконтирования по достижении пенсионного возраста на основании расчетных методик и коэффициентов, определенных внутренними политиками Кредитора.

5.5 Оценка расходов Заемщика

При оценке расходов потенциального Заемщика Кредитор должен оценить следующие факторы:

- (a) **Динамика расходных операций Заемщика.** Кредитор может сопоставить предоставленную Заемщиком информацию о величине расходов:
 - (I) с операциями по счету Заемщика, если Заемщик является клиентом Кредитора в рамках оказания ему иных банковских услуг; и
 - (II) с информацией обо всех имеющихся у Заемщика кредитах, а также иных постоянных денежных обязательств (например, необходимость платить алименты, арендные платежи), в том числе по информации, полученной от БКИ.

При этом Кредитор может не учитывать часть расходов, которые могут быть погашены при получении Ипотечного кредита, такие как необходимость оплачивать арендную плату или иной кредит (если Ипотечный кредит предоставлен для погашения действующего кредита).
- (b) **Возможное сезонное увеличение расходов.** Если вид деятельности или регион проживания Заемщика связаны с возможностью сезонного увеличения расходов Заемщика, Кредитору рекомендуется учитывать данный фактор при оценке его финансового состояния. Кредитор может применять разумный коэффициент увеличения суммы средних расходов Заемщика в соответствующие периоды по месту его жительства, если такие расходы не были учтены на момент предоставления информации Заемщиком.
- (c) **Иные долговые обязательства.** Кредитор должен руководствоваться кредитной историей Заемщика, получаемой из БКИ в качестве источника информации о расходах Заемщика. В случае отсутствия такой информации в БКИ Кредитор может произвести расчет ежемесячных платежей Заемщика по иным кредитным обязательствам Заемщика на основании предоставленной Заемщиком информации, принимая во внимание размер, сроки и характер оплаты иной задолженности Заемщика. В отдельных случаях (например, если при исполнении Заемщиком иного долгового обязательства в полном объеме обновление информации в БКИ по данному обязательству Заемщика еще не произошло) Кредитор в отношении такого обязательства может руководствоваться справкой прежнего кредитора Заемщика, оформленной на официальном бланке либо в виде электронного документа.

5.6 Кредитная дисциплина Заемщика

- 5.6.1 Кредитор должен руководствоваться кредитной историей Заемщика при проведении андеррайтинга как для целей анализа кредитной дисциплины Заемщика, так и в качестве источника информации о его текущих или прошлых расходах.
- 5.6.2 При анализе кредитоспособности Заемщика Кредитор анализирует:
 - (a) кредитную историю Заемщика;
 - (b) наличие у Заемщика иных неисполненных обязательств (по налогам и сборам, коммунальным платежам, перед организациями, по исполнительным листам); и
 - (c) характер исполнения Заемщиком принятых на себя в прошлом обязательств.
- 5.6.3 Характер исполнения указанных выше обязательств должен дать Кредитору понимание, как Заемщик будет исполнять обязательства по Ипотечному кредиту. Тем не менее при анализе Кредитору необходимо учитывать периоды, в которые у Заемщика возникали сложности с обслуживанием взятых на себя обязательств. Так, например, просрочки в прошлом, связанные с периодами кризиса, массовой безработицы, природных или иных катаклизмов в

конкретном регионе могут быть нивелированы последующим качественным обслуживанием взятых на себя обязательств.

- 5.6.4 Кредиторам рекомендуется при наличии сомнений запрашивать у Заемщика информацию и разъяснения по поводу причин просрочки в прошлом. На основании проанализированной информации Кредитор устанавливает критерии определения качества исполнения Заемщиком своих текущих и прошлых обязательств (низкое, неопределенное и высокое). Не рекомендуется предоставление Ипотечного кредита при низком качестве исполнения текущих обязательств.

6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЕЛЬНОЙ СУММЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

- 6.1.1 Максимальная сумма предложенного Заемщику Ипотечного кредита не должна превышать значения, при котором по оценке Кредитора доход Заемщика не будет соответствовать требованиям, указанным в пункте 5.3.1 выше.
- 6.1.2 По результатам оценки, указанной в пункте 5.3 (*Оценка достаточности дохода Заемщика*) Раздела 3 (*Андеррайтинг*) настоящего Стандарта Кредитор обязан, при необходимости, скорректировать запрошенную Заемщиком сумму кредита.

7 АНДЕРРАЙТИНГ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ

7.1 Цель андеррайтинга Предмета ипотеки

Целью андеррайтинга Предмета ипотеки является:

- (a) обеспечение полноты и достоверности информации об объекте недвижимости, передаваемом в залог;
- (b) выявление рисков правового характера, связанных с принятием объекта недвижимости в качестве Предмета ипотеки;
- (c) подтверждение возможности залога Предмета ипотеки в пользу Кредитора; и
- (d) определение параметров предоставляемого ипотечного кредита, в частности, оценка предельной суммы кредитования.

7.2 Правовая проверка Предмета ипотеки

- 7.2.1 При оценке Предмета ипотеки осуществляется проверка по следующим направлениям (на основании представленных документов):

(a) **Общее:**

- (I) проверка залогодателя или долевого собственника Предмета ипотеки. Не рекомендуется принятие Предмета ипотеки в залог, если собственником или залогодателем Предмета ипотеки является лицо, не обладающее полной дееспособностью и правоспособностью;
- (II) проверка полномочий и правоспособности залогодателя на передачу Предмета ипотеки в залог, включая проверку наличия необходимых согласий и разрешений (например, согласия одного из супругов или органов опеки и попечительства) на передачу Предмета ипотеки в залог;
- (III) подтверждение права собственности залогодателя на Предмет ипотеки и проверка наличия оснований для возможного оспаривания или утраты права собственности залогодателя на Предмет ипотеки, в том числе в результате признания сделки по его приобретению недействительной, или оснований для изъятия Предмета ипотеки у залогодателя;
- (IV) проверка отсутствия обременений и иных прав или притязаний третьих лиц в отношении Предмета ипотеки, включая притязания третьих лиц, которые могут возникнуть в связи с нарушением прав таких лиц при приватизации Предмета ипотеки или его отчуждением иным образом;

- (V) проверка возможного наличия оснований для признания сделки по передаче Предмета ипотеки в залог недействительной или признания обременения в виде ипотеки отсутствующим;
- (VI) отсутствие судебного разбирательства и/или исполнительных документов в отношении Предмета ипотеки;
- (VII) проверка фактического (физического и технического) состояния Предмета ипотеки: соответствие технической документации, наличие перепланировок и иных технических изменений Предмета ипотеки. Указанная проверка может проводиться в том числе на основании отчета об оценке Предмета ипотеки; и
- (VIII) анализ правоустанавливающих документов на объект недвижимости на соответствие применимому Законодательству.

(b) **При приобретении Предмета ипотеки Заемщиком:**

- (I) подтверждение права собственности предыдущего собственника Предмета ипотеки;
- (II) проверка продавца или долевого собственника Предмета ипотеки; Кредитору не рекомендуется принимать Предмет ипотеки в залог, если до приобретения Предмета ипотеки:
 - (1) Заемщиком, собственником или продавцом Предмета ипотеки являлось лицо, не обладающее полной дееспособностью и правоспособностью;
 - (2) для заключения такой сделки отсутствовали требуемые согласия органов опеки и попечительства;
 - (3) Кредитором и/или сторонами не было проконтролировано исполнение требований указанных согласий органов опеки и попечительства; или
 - (4) при работе с федеральными и/или региональными программами кредитования Кредитором не было проконтролировано исполнение требований, определенных данными программами.
- (III) проверка полномочий и правоспособности продавца Предмета ипотеки на продажу Предмета ипотеки Заемщику, включая проверку наличия необходимых согласий и разрешений (например, согласия одного из супругов или органов опеки и попечительства) на отчуждение Предмета ипотеки;
- (IV) полнота предоставленных документов в отношении Предмета ипотеки и продавца объекта недвижимости (для сделок с приобретением); и
- (V) Идентификация личности и проверка правоспособности продавца (для сделок с приобретением).

7.2.2 Проверка Предмета ипотеки может проводиться как на основании документов, предоставленных потенциальным Заемщиком, так и на основании документов и сведений, полученных в электронном виде через онлайн-ресурсы государственных учреждений и в сети «Интернет».

7.3 **Оценка стоимости Предмета ипотеки**

7.3.1 Если Предмет ипотеки соответствует требованиям Кредитора, для расчета индивидуальных параметров Ипотечного кредита Кредитор в соответствии с требованиями Указания № 4892-У определяет значение соотношения суммы Ипотечного кредита и стоимости Предмета ипотеки (Коэффициент К/З). Стоимость Предмета ипотеки для целей расчета Коэффициента К/З может определяться Кредитором:

- (a) в соответствии с отчетом об оценке (оценочная стоимость); или
- (b) в соответствии с ценой, указанной в договоре приобретения объекта недвижимости.

- 7.3.2 Кредитору рекомендуется одобрять предоставление Ипотечных кредитов с предельной величиной Коэффициента К/З **не выше 80%**. Оставшуюся часть стоимости Предмета ипотеки в Ипотечных сделках с приобретением Предмета ипотеки (первоначальный взнос) Заемщик должен оплачивать за счет собственных средств, в том числе полученных из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов либо от организации - работодателя Заемщика.
- 7.3.3 Кредиторам не рекомендуется предоставлять Ипотечный кредит, если Заемщик сформировал первоначальный взнос за счет кредитных средств.
- 7.3.4 Стоимость Предмета ипотеки может быть определена:
- (a) самостоятельно Кредитором; либо
 - (b) на основании отчета об оценке независимого оценщика.
- 7.3.5 Кредитор может предоставить Заемщику выбор в отношении возможных опций оценки Предмета ипотеки:
- (a) если Кредитор осуществляет оценку Предмета ипотеки бесплатно, на Кредиторе не лежит обязанность предоставить Заемщику возможность обратиться к независимому оценщику; и
 - (b) если Кредитор осуществляет оценку Предмета ипотеки за плату (даже когда Кредитор готов осуществить такую оценку самостоятельно) или требует проведения оценки у независимого оценщика, Кредитор обязан предоставить Заемщику возможность обратиться, в том числе, к иному независимому оценщику, соответствующему требованиям Законодательства и Кредитора.

8 ПРИНЯТИЕ КРЕДИТОРОМ РЕШЕНИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

- 8.1.1 По результатам рассмотрения заявления Заемщика о предоставлении Ипотечного кредита, андеррайтинга потенциального Заемщика и Предмета ипотеки Кредитор принимает решение о возможности или невозможности предоставления Ипотечного кредита потенциальному Заемщику.
- 8.1.2 Кредитор обязан **без промедления** проинформировать потенциального Заемщика о решении, принятом по результатам рассмотрения заявления о предоставлении Ипотечного кредита.
- 8.1.3 По запросу Заемщика Кредитор должен предоставить Заемщику документальное подтверждение о решении, принятом по результатам рассмотрения заявления о предоставлении Ипотечного кредита, если применимо, с указанием одобренных условий предоставления Ипотечного кредита.
- 8.1.4 Кредитор может отказать Заемщику в предоставлении Ипотечного кредита без объяснения причин.
- 8.1.5 Если Заемщик обращается с заявлением об изменении параметров запрашиваемого Ипотечного кредита, Кредитор обязан повторно провести оценку платежеспособности потенциального Заемщика, если измененные параметры кредита ужесточаются (например, увеличивается сумма кредита, срок или повышается ставка). Если измененные параметры запрашиваемого Ипотечного кредита смягчаются (например, сумма кредита, ежемесячный платеж или ставка уменьшаются), Кредитор не обязан повторно проводить оценку платежеспособности потенциального Заемщика, но может провести ее по желанию.

РАЗДЕЛ 4 ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

Содержание

1. Предоставление Ипотечного кредита	47
2. Требования к договорам	47
3. Идентификация участников сделки.....	50
4. Информирование об условиях ИПОТЕЧНОЙ сделки	50
5. Отказ заемщика от ипотечного кредита и досрочный возврат кредита.....	53

1 ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

1.1 Виды кредитной и обеспечительной документации

В зависимости от вида Предмета ипотеки и особенностей оформления Ипотечной сделки заключаются следующие виды кредитной и обеспечительной документации:

- (a) **Кредитный договор**, в том числе с учетом приложений (при наличии) – всегда подлежит заключению;
- (b) **договор об ипотеке** – подлежит заключению:
 - (I) всегда — если на момент заключения Кредитного договора Предмет ипотеки находится в собственности залогодателя; и
 - (II) по инициативе Кредитора, при условии достижения соглашения между сторонами — в иных случаях;
- (c) **договор залога прав требования** по договору об участии в долевом строительстве — подлежит заключению, если на момент заключения Кредитного договора такие права находятся в собственности залогодателя;
- (d) **Закладная** — оформляется по инициативе Кредитора;
- (e) **договор поручительства** — подлежит заключению по инициативе Кредитора; и
- (f) **дополнительные соглашения** к указанным документам — при необходимости.

1.2 Приобретение Предмета ипотеки. В случае приобретения Предмета ипотеки за счет средств Ипотечного кредита заключается один из следующих договоров:

- (a) договор участия в долевом строительстве/договор уступки права требования по договору участия в долевом строительстве (в случае приобретения на этапе строительства);
- (b) договор купли-продажи объекта недвижимости (в случае приобретения готового жилья); и
- (c) иные договоры о приобретении Предмета ипотеки.

1.3 Страхование. Условия Кредитного договора могут также предусматривать заключение договоров/полисов страхования жизни Заемщика, утраты права собственности на объект недвижимости и иные добровольные виды страхования.

2 ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРАМ

2.1 Требования к содержанию Кредитного договора

Кредитный договор должен содержать все сведения, предусмотренные Законодательством, регулирующим ипотечное кредитование, включая следующую информацию:

- (a) **Информация о Кредиторе:** наименование, место нахождения.
- (b) **Условия кредитования:**
 - (I) **сумма основного долга;**
 - (II) **срок кредитования:** срок погашения Ипотечного кредита и срок действия Кредитного договора (если они не совпадают);
 - (III) **валюта:** если применимо, наименование иностранной валюты, в которой будет выдан Ипотечный кредит, и информация об определении курса иностранной валюты;
 - (IV) **процентная ставка:** размер процентной ставки в процентах годовых и, если процентная ставка меняется в течение срока действия Кредитного договора, условия, которые влияют на размер процентной ставки;

- (V) **переменная процентная ставка:** текущий размер, порядок расчета, периодичность изменения, описание показателя, на основе которого рассчитывается переменная процентная ставка;
 - (VI) **Полная стоимость кредита:** в процентах годовых и в денежном выражении, а также примерный размер среднемесячного платежа по возврату Ипотечного кредита и уплате начисленных процентов, в каждом случае с учетом требований Законодательства, регулирующего ипотечное кредитование;
 - (VII) **иные договоры:** указание о необходимости заключения Заемщиком иных договоров, требуемых для заключения или исполнения Кредитного договора;
 - (VIII) **способы обеспечения исполнения обязательств** по договору Ипотечного кредита, требования к такому обеспечению, порядок предоставления обеспечения;
 - (IX) **Предмет ипотеки:** описание и оценка;
 - (X) **страхование:** виды сопутствующего страхования (при необходимости) и условия страхования;
 - (XI) **уступка:** указание на возможность уступки прав (требований) по Кредитному договору или договору об ипотеке или передаче прав на Залогную; и
 - (XII) **целевое назначение Ипотечного кредита:** если применимо.
- (c) **Порядок выплаты:**
- (I) размер, периодичность и даты **платежей** по Кредитному договору;
 - (II) **способы перечисления денежных средств в счет осуществления платежей** по Кредитному договору (например, списание суммы платежа со счета Заемщика или внесение суммы платежа в кассу Кредитора);
 - (III) порядок начисления **процентов** по кредитному договору;
 - (IV) **виды и суммы иных платежей** Заемщика по Кредитному договору в размере, имеющем место на дату заключения Кредитного договора, при наличии таких платежей;
 - (V) условия и порядок осуществления частичного и полного **досрочного погашения** Ипотечного кредита по инициативе Заемщика или по требованию Кредитора, включая условия для досрочного истребования Ипотечного кредита и обращения взыскания на Предмет ипотеки; и
 - (VI) **ответственность Заемщика** за ненадлежащее исполнение Кредитного договора, размер неустойки (штрафа, пени), порядок ее расчета, а также информация о том, в каких случаях данные санкции могут быть применены.
- (d) **Порядок и способ предоставления Ипотечного кредита.**
- (e) **Иные условия:**
- (I) способы осуществления связи между Заемщиком и Кредитором;
 - (II) подсудность споров, возникающих в соответствии или в связи с Кредитным договором;
 - (III) возможность и общие положения о порядке досудебного урегулирования Проблемной задолженности или Потенциально проблемной задолженности по Кредитному договору (при этом информация о праве заемщика потребовать проведения Кредитором Реструктуризации по закону должна быть указана на первой странице Кредитного договора); и

- (IV) права Кредитора и обязанности Заемщика в связи с мониторингом финансового состояния Заемщика.

2.2 Требования к формату договоров

- (a) Информация в договорах должна быть изложена **четким и хорошо различимым шрифтом**. Изложение условий кредитной и обеспечительной документации мелким шрифтом, не позволяющим Заемщику свободно ознакомиться с ее содержанием, **является нарушением прав Заемщика как потребителя**.
- (b) Договоры, составленные на двух и более бумажных листах, **должны быть пронумерованы, прошиты и скреплены подписями подписавших договор лиц** либо подписаны на каждой странице договора, содержащей информацию.
- (c) Кредитная, обеспечительная и иная документация по Ипотечной сделке может быть оформлена **как в форме бумажных документов, так и в форме электронных документов** с учетом требований действующего Законодательства Российской Федерации.

2.3 Нотариальное удостоверение

Нотариальное удостоверение договоров, заключаемых в ходе ипотечного кредитования, требуется в следующих случаях:

- (a) по желанию сторон;
- (b) если лицо, являющееся стороной сделки, вследствие физических недостатков, болезни (например, слепота и пр.), неграмотности или по каким-либо иным причинам не может расписаться лично. В данном случае по поручению указанного лица в его присутствии и в присутствии нотариуса документы по сделке подписывает другое дееспособное лицо (рукоприкладчик) с указанием причин, в силу которых документ не может быть подписан собственноручно;
- (c) при заключении договора по отчуждению долей в праве общей собственности на объект недвижимости (за исключением случаев отчуждения долей всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке);
- (d) при заключении договора об ипотеке / договора залога прав требования / договора по отчуждению объекта недвижимости, принадлежащего несовершеннолетнему или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, находящемуся под опекой/попечительством; и
- (e) в иных случаях, установленных действующим Законодательством Российской Федерации.

2.4 Количество экземпляров

- 2.4.1 Договоры, заключаемые в ходе совершения сделок ипотечного кредитования, в случае оформления на бумажном носителе, **должны заключаться в количестве экземпляров, равном количеству сторон договора** (каждой стороне договора как минимум по одному экземпляру).
- 2.4.2 Отдельный экземпляр договора также может быть оформлен для соответствующего **органа государственной регистрации**, если это требуется в соответствии с Законодательством. После осуществления всех необходимых регистрационных действий каждая сторона получает свой экземпляр договора.
- 2.4.3 В случае нотариального удостоверения договора отдельный экземпляр может быть оформлен для нотариуса.
- 2.4.4 Закладная оформляется в одном экземпляре. Закладная с отметкой о регистрации ипотеки подлежит хранению у Кредитора или в назначенном кредитором депозитарии до момента полного исполнения обязательств Заемщика по Кредитному договору.

3 ИДЕНТИФИКАЦИЯ УЧАСТНИКОВ СДЕЛКИ

До момента подписания кредитной, обеспечительной и иной документации по Ипотечной сделке ипотечного кредитования Кредитор должен провести Идентификацию всех сторон сделки (Заемщиков, залогодателей, поручителей, продавцов и др.), а также их Представителей / Выгодоприобретателей / Бенефициарных владельцев (при наличии) в порядке, указанном в пунктах 2.2 (*Идентификация личности*) и 2.3 (*Подача документов Представителем*) Раздела 3 (*Андеррайтинг*) настоящего Стандарта.

4 ИНФОРМИРОВАНИЕ ОБ УСЛОВИЯХ ИПОТЕЧНОЙ СДЕЛКИ

4.1 Информирование Заемщиков и иных участников сделки об основных условиях заключаемых договоров до момента подписания

До момента подписания кредитной, обеспечительной и иной документации по Ипотечной сделке Кредитор должен довести до сведения Заемщика и, если применимо, иных участников сделки, а также, насколько это возможно, убедиться в понимании ими следующей информации в отношении подписываемых договоров:

- (a) **Условия кредитования:** Кредитор должен предоставить, насколько это возможно, исчерпывающие разъяснения в отношении всех существенных условий ипотечного кредита, включая:
 - (I) сумму основного долга по Кредитному договору;
 - (II) срок Ипотечного кредита;
 - (III) размер процентной ставки;
 - (IV) размер периодического платежа;
 - (V) размер Полной стоимости кредита в процентном и денежном выражении;
 - (VI) штрафные санкции за ненадлежащее исполнение обязанностей по Кредитному договору;
 - (VII) права и обязанности Заемщика и Кредитора; и
 - (VIII) случаи досрочного взыскания долга по Кредитному договору и обращения взыскания на Предмет ипотеки или иное обеспечение по Ипотечной сделке.
- (b) **Дополнительная информация:** в дополнение к консультированию Заемщика, проведенному до момента принятия решения о предоставлении Заемщику Ипотечного кредита и подготовки проекта Кредитного договора, Кредитор должен **повторно** разъяснить Заемщику **в каждом случае применительно к конкретным условиям договоров, планируемых к подписанию:**
 - (I) **риски**, связанные с получением Ипотечного кредита, указанные в пункте 7.3 (*Риск-факторы для Заемщика*) Раздела 2 (*Продвижение (продажа) Ипотечного кредита*) настоящего Стандарта;
 - (II) порядок действий Заемщика в случае **изменения финансового состояния**, указанный в пункте 7.4 (*Изменение финансового состояния Заемщика*) Раздела 2 (*Продвижение (продажа) Ипотечного кредита*) настоящего Стандарта;
 - (III) **способы прекращения Ипотечного кредита**, указанные в пункте 7.6 (*Варианты прекращения Ипотечного кредита*) Раздела 2 (*Продвижение (продажа) Ипотечного кредита*) настоящего Стандарта;
 - (IV) наличие возможности, способы и порядок **досудебного урегулирования** Проблемной задолженности или Потенциально проблемной задолженности Заемщика, указанные в пункте 8 (*Минимальный объем консультирования о реструктуризации*) Раздела 2 (*Продвижение (продажа) Ипотечного кредита*) настоящего Стандарта;

- (V) **способы улучшения условий ипотечного кредитования**, указанные в пункте 7.7 (*Повышение финансовой грамотности*) Раздела 2 (*Продвижение (продажа) Ипотечного кредита*) настоящего Стандарта.
- (с) **Переменная ставка/валютный риск:** если сумма Ипотечного кредита выражена в иностранной валюте или ставка по Ипотечному кредиту является переменной, Кредитор **обязан отдельно** донести до сведения Заемщика и убедиться в понимании Заемщиком:
 - (I) возможного **увеличения суммы расходов** Заемщика по сравнению с ожидаемой суммой расходов в рублях в случае изменения курса валюты Ипотечного кредита или значения переменной процентной ставки; и
 - (II) того факта, что положительная или нейтральная динамика изменения курса валюты Ипотечного кредита или значения переменной процентной ставки до момента подписания Кредитного договора не свидетельствуют о невозможности изменения указанных показателей **в худшую для Заемщика сторону** в любой момент времени в будущем.

Кредитор обязан предоставить, насколько возможно, исчерпывающие ответы на все вопросы Заемщика по условиям кредитования в рамках выбранного Заемщиком конкретного Ипотечного продукта, **не допускается отказ** в информировании Заемщика об отдельных условиях Кредитного договора.

4.2 Информирование об условиях обслуживания Ипотечного кредита

В любой момент времени после подписания Кредитного договора и до момента полного погашения Ипотечного кредита Кредитор должен по запросу Заемщика предоставлять ему полную информацию об условиях **обслуживания Ипотечного кредита**, включая следующую информацию:

- (a) **Порядок уплаты:**
 - (I) размер, периодичность и даты платежей по Кредитному договору;
 - (II) даты и размеры произведенных и предстоящих платежей Заемщика по Кредитному договору;
 - (III) все способы осуществления платежей по Кредитному договору с обязательным указанием **бесплатного** способа;
 - (IV) реквизиты Кредитора и соответствующих счетов, используемых для осуществления платежей по Кредитному договору, в том числе в отношении нового Кредитора в случае уступки прав по Кредитному договору или передачи прав на Закладную, при этом по запросу Заемщика такая информация должна быть предоставлена на бумажном носителе, заверенном уполномоченным сотрудником Кредитора, или в электронном виде с использованием дистанционных каналов связи;
 - (V) размер задолженности Заемщика перед Кредитором по Кредитному договору по состоянию на дату осуществления Заемщиком запроса о предоставлении такой информации;
 - (VI) виды и суммы иных платежей Заемщика по Кредитному договору, при наличии таких платежей;
 - (VII) условия и порядок осуществления частичного и полного досрочного погашения Ипотечного кредита; и
 - (VIII) ответственность Заемщика за ненадлежащее исполнение Кредитного договора, размер неустойки (штрафа, пени), порядок ее расчета, а также информация о том, в каких случаях данные санкции могут быть применены.
- (b) **Изменение условий выплаты:**

- (I) **смена Кредитора:** переход прав Кредитора по Кредитному договору к иному лицу, включая переход прав на основании передачи прав на Зкладную или соглашения об уступке прав (требований) по Кредитному договору или передаче прав на Зкладную;
 - (II) **изменение ставки:** в случае снижения или увеличения процентной ставки по Ипотечному кредиту, когда возможность одностороннего увеличения процентной ставки предусмотрена Кредитным договором, Кредитору рекомендуется уведомить Заемщика о таком изменении до момента начала начисления процентов по измененной процентной ставке;
 - (III) **смена способа осуществления платежей** по Кредитному договору, в том числе бесплатного, включая изменения реквизитов Кредитора для осуществления платежей;
 - (IV) **стоимости расчетов и ее изменение:** в случае использования Заемщиком платного способа для осуществления платежей по Ипотечному кредиту по запросу Заемщика ему должна быть предоставлена информация о стоимости и ее изменении, если администрирование такого способа осуществления расчетов осуществляет Кредитор;
 - (V) **привлечение сторонней организации** для обслуживания Ипотечного кредита; и
 - (VI) **смена сторонней организации,** осуществляющей обслуживание Ипотечного кредита.
- (с) **Обмен информацией:**
- (I) способы обмена информацией и порядок взаимодействия между Кредитором и Заемщиком;
 - (II) наименование, контактные данные (телефон, сайт, адрес) и способы взаимодействия с организацией, осуществляющей обслуживание Ипотечного кредита, если обслуживание Ипотечного кредита осуществляет не Кредитор; и
 - (III) порядок подтверждения целевого использования Ипотечного кредита, если такое подтверждение требуется.
- (d) **Изменение финансового состояния:**
- (I) информация о порядке действий Заемщика в случае ухудшения его финансового состояния, указанная в пункте 2 (*Последовательность действий по досудебному урегулированию*) Раздела 6 (*Стандарт досудебного урегулирования проблемной задолженности*) настоящего Стандарта;
 - (II) условия внесудебного урегулирования Проблемной задолженности или Потенциально проблемной задолженности, указанные в пункте 5.1 (*Условия досудебного урегулирования Проблемной задолженности*) Раздела 6 (*Стандарт досудебного урегулирования проблемной задолженности*) настоящего Стандарта; и
 - (III) условия судебного взыскания, указанные в пункте 1 Раздела 7 (*Ответственное судебное взыскание*) настоящего Стандарта.
- (e) **Страхование:**
- В случае обязанности Заемщика заключить договор страхования в пользу Кредитора в качестве одного из выгодоприобретателей, Кредитор, помимо предоставления информации в соответствии с требованиями, установленными Постановлением Правительства РФ от 30.04.2009 № 386 «О случаях допустимости соглашений между кредитными и страховыми организациями», должен информировать Заемщика о:
- (I) необходимости оплаты страховой премии по договору/полису страхования;

- (II) порядке расчета и осуществления уплаты страховой премии (в случае если условиями договора страхования предусмотрена ежегодная уплата страховых премий, Кредитор должен проинформировать Заемщика о необходимости ежегодной оплаты страховых взносов; пункт применяется в случаях, когда Кредитор выступает в качестве страхового агента);
 - (III) негативных для Заемщика последствиях, установленных Кредитным договором в отношении несоблюдения обязанности по заключению договора страхования в пользу Кредитора в качестве одного из выгодоприобретателей;
 - (IV) требованиях к выбору страховой компании, предусмотренных Кредитным договором; и
 - (V) о возможности смены страховой компании по инициативе Заемщика и о необходимости и процедуре согласования страховой компании с Кредитором.
- (f) **Предмет ипотеки:** в случае приобретения объекта недвижимости на этапе строительства, Кредитор обязан объяснить Заемщику порядок действий Заемщика 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 завершеного строительства.
- (g) **Улучшение условий:** по запросу Заемщика – способы улучшения условий ипотечного кредитования, указанные в пункте 7.7 (*Повышение финансовой грамотности*) Раздела 2 (*Продвижение (продажа) Ипотечного кредита*) настоящего Стандарта.

4.3 Требования к информированию Заемщика

- (a) **Предоставление:** Кредитор обязан предоставить Заемщику информацию в доступной для Заемщика форме или иным образом предоставить Заемщику беспрепятственный и бесплатный доступ к информации.
- (b) **Качество консультирования:** Кредитор обязан предоставить, насколько возможно, исчерпывающие ответы на все вопросы Заемщика по условиям обслуживания Ипотечного кредита, **не допускается отказ** в информировании Заемщика об отдельных условиях обслуживания Ипотечного кредита. Кредитор обязан удостовериться, что Заемщик понимает все условия кредитования.
- (c) **Сторонние организации:** если предоставление или обслуживание Ипотечного кредита осуществляет не Кредитор, а иная организация, такая организация должна нести обязанности по информированию Заемщика в объеме, согласованном с Кредитором. Кредитор должен предоставить Заемщику всю информацию, необходимую для связи с организацией, а также перечень вопросов, консультирование по которым осуществляется организацией вместо Кредитора.

5 ОТКАЗ ЗАЕМЩИКА ОТ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА И ДОСРОЧНЫЙ ВОЗВРАТ КРЕДИТА

- 5.1 В соответствии с Законодательством Российской Федерации Заемщик имеет право бесплатно отказаться от получения Ипотечного кредита, в том числе после подписания Кредитного договора, до момента фактического предоставления кредита.
- 5.2 Заемщик имеет право вернуть досрочно Кредитору всю сумму полученного Ипотечного кредита или ее часть, уведомив об этом Кредитора способом, установленным Кредитным договором. При этом Заемщик обязан уплатить Кредитору проценты по ипотечному кредиту на возвращаемую сумму Ипотечного кредита включительно до дня фактического возврата соответствующей суммы Ипотечного кредита или ее части.
- 5.3 Отказ от получения кредита или досрочный возврат части Ипотечного кредита не влекут за собой необходимость расторжения договора страхования, оформленного при получении Ипотечного кредита. По желанию Заемщика договор страхования может быть расторгнут в

порядке и на условиях, предусмотренных Законодательством и заключенным договором страхования.

6 ПОГАШЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

6.1 После полного исполнения Заемщиком обязательств по Кредитному договору Кредитор должен совершить все необходимые действия по погашению регистрационной записи об ипотеке Предмета ипотеки в пользу Кредитора, а именно:

- (a) В возможно короткий срок обеспечить подачу заявления со всеми необходимыми документами (в т.ч., при необходимости, совместно с залогодателем) о погашении регистрационной записи об ипотеке Предмета ипотеки в пользу Кредитора; или
- (b) по факту обращения залогодателя после исполнения Заемщиком обязательства по погашению Ипотечного кредита в полном объеме незамедлительно выдать залогодателю документарную Закладную (в случае, если права залогодержателя удостоверены ею) с отметкой об исполнении обеспеченного обязательства в полном объеме, проконсультировав залогодателя о действиях, которые ему необходимо предпринять для погашения регистрационной записи об ипотеке Предмета ипотеки в пользу Кредитора (если права по Ипотечному кредиту удостоверены документарной Закладной).

6.2 Для соблюдения вышеуказанных требований Кредитору рекомендуется:

- (a) обеспечить (при наличии такой возможности) наличие документарной Закладной в подразделении залогодержателя, в котором был выдан или обслуживался Ипотечный кредит, к планируемой дате полного погашения задолженности, в том числе к дате, указанной в заявлении на полное досрочное погашение Ипотечного кредита, а также наличие у сотрудников соответствующего подразделения полномочий по проставлению на Закладных отметок, свидетельствующих о полном исполнении обязательств по обеспеченным ипотекой кредитам (займам), для незамедлительной передачи документарной Закладной залогодателю;
- (b) наделить сотрудников подразделения, в котором был выдан или обслуживался Ипотечный кредит, полномочиями по подаче в Росреестр заявлений о погашении регистрационных записей об ипотеке либо наделить залогодателя полномочиями по подаче такого заявления от имени Кредитора (без возложения на залогодателя расходов по оформлению полномочий) для обеспечения возможности подачи соответствующего заявления в возможно короткий срок.

РАЗДЕЛ 5 ФИНАНСОВЫЙ МОНИТОРИНГ ЗАЕМЩИКА

1 ОСНОВАНИЯ МОНИТОРИНГА

Кредитор должен предпринимать разумные меры по мониторингу финансового состояния Заемщиков. Необходимость и интенсивность осуществления мониторинга финансового состояния конкретных Заемщиков может быть дифференцирована в зависимости от:

- (a) наличия нарушений Заемщиком условий возврата Ипотечного кредита в прошлом; и
- (b) наличия известных Кредитору нарушений Заемщиком условий исполнения иных долговых обязательств перед Кредитором или третьими лицами.

2 ЦЕЛЬ МОНИТОРИНГА

В рамках мониторинга финансового состояния Заемщика Кредитор с разумной степенью достоверности определяет:

- (a) актуальность имеющихся у Кредитора сведений о величине доходов и расходов Заемщика;
- (b) наличие основания для существенного изменения величины доходов и/или расходов Заемщика или обстоятельств, свидетельствующих о вероятности такого изменения в будущем;
- (c) Достаточность доходов Заемщика для соблюдения значения коэффициента О/Д на уровне не выше 70%; и
- (d) наличие нарушений Заемщиком условий исполнения иных долговых обязательств перед Кредитором или третьими лицами.

3 СПОСОБЫ МОНИТОРИНГА

С целью осуществления мониторинга финансового состояния Заемщиков Кредитор может:

- (a) запрашивать у Заемщика посредством телефонной связи или иным образом информацию об актуальной величине доходов и расходов, а также о наличии обстоятельств, которые, по мнению Заемщика, могут привести к существенному изменению такой величины в будущем;
- (b) запрашивать у Заемщика документы, подтверждающие текущую величину доходов Заемщика;
- (c) запрашивать у Заемщика информацию и документы о занятости Заемщика;
- (d) изучить публично доступные сведения о Заемщике, если такие сведения могут указывать на обстоятельства, способные повлиять на способность Заемщика соблюдать условия возврата Ипотечного кредита, включая информацию о наличии судебных споров с участием Заемщика, а также о наличии у Заемщика задолженности по уплате обязательных платежей; и
- (e) изучить актуальные сведения о кредитной истории Заемщика с целью определения величины расходов Заемщика и выявления наличия нарушения Заемщиком условий исполнения иных долговых обязательств или возникновения новой задолженности, не учтенной в составе величины расходов Заемщика на дату предоставления Ипотечного кредита.

4 МЕТОДОЛОГИЯ МОНИТОРИНГА

Обязательная оценка текущего финансового состояния заемщика должна проводиться Кредитором в соответствии с Положением Банка России от 28 июня 2017 № 590-П «О

порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» и (или) созданным с учетом его требований внутренним нормативным документом кредитора.

РАЗДЕЛ 6 СТАНДАРТ ДОСУДЕБНОГО УРЕГУЛИРОВАНИЯ ПРОБЛЕМНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Содержание

1. Принципы досудебного урегулирования.....	58
2. Последовательность действий по досудебному урегулированию	60
3. Превентивные меры до урегулирования	61
4. Подготовка к урегулированию	62
5. Стандартные варианты урегулирования проблемной задолженности	63
6. Стандарты реструктуризации	65
7. Изменение условий кредитования при реструктуризации	69
8. Раскрытие информации о реструктуризации	70
9. Оформление реструктуризации.....	71
10. Отчуждение Предмета ипотеки	71

ПРИНЦИПЫ ДОСУДЕБНОГО УРЕГУЛИРОВАНИЯ

Общие направления политики Кредитора в отношении порядка урегулирования Проблемной задолженности или Потенциально проблемной задолженности Заемщиков должны базироваться на следующих принципах:

(а) Добровольность

Выбор варианта урегулирования Проблемной задолженности или Потенциально проблемной задолженности осуществляется Заемщиком и Кредитором на добровольной основе. Кредитор вправе рассчитать и предложить Заемщику взаимовыгодные варианты урегулирования Проблемной задолженности или Потенциально проблемной задолженности в случае возникновения или угрозы возникновения просрочки, но не вправе принуждать Заемщика к их выбору. Исключения составляют случаи обращения Заемщиков, оказавшихся в трудной жизненной ситуации, с требованием об изменении условий Кредитного договора, оформленным в соответствии с положениями Закона о потребительском кредите: в данном случае, при выборе варианта Реструктуризации для урегулирования Проблемной задолженности или Потенциально проблемной задолженности, Кредитор должен осуществить Реструктуризацию по закону.

(b) Приоритет досудебного урегулирования над досрочным истребованием долга и обращением взыскания на Предмет ипотеки

При оценке возможности и опций по урегулированию Проблемной задолженности или Потенциально проблемной задолженности Кредитор должен руководствоваться приоритетом опции по поддержанию платежей по Ипотечному кредиту и сохранению жилья Заемщика над опцией с досрочным истребованием долга в полном объеме и обращением взыскания на Предмет ипотеки. В связи с этим Кредитор не должен предпринимать меры по досрочному истребованию Ипотечного кредита до того, как он, действуя разумно, исчерпает все способы досудебного урегулирования совершенного Заемщиком нарушения условий кредитования.

(с) Сохранение баланса интересов Заемщика и Кредитора

В рамках досудебного урегулирования Проблемной задолженности или Потенциально проблемной задолженности Заемщика должен соблюдаться баланс интересов Заемщика и Кредитора. При этом результатом такого урегулирования должна являться выработка обоюдовыгодных условий, как для Заемщика, так и для Кредитора.

Баланс интересов достигается за счет одновременного выполнения следующих условий:

(I) Интерес Заемщика (залогодателя):

- (1) сохранение жилого помещения – Предмета ипотеки в собственности Заемщика (залогодателя);
- (2) сохранение (т.е. отсутствие увеличения) уровня Полной стоимости кредита в процентном выражении в среднегодовом исчислении за весь срок Ипотечного кредита; и
- (3) посильность платежной и долговой нагрузки по Ипотечному кредиту.

(II) Интерес Кредитора:

- (1) сохранение или восстановление платежей по Ипотечному кредиту;
- (2) сохранение, по возможности, уровня Полной стоимости кредита в процентном выражении в среднегодовом исчислении за весь срок Ипотечного кредита; и

- (3) для компенсации потерь Кредитора вследствие оформления Периода восстановления в рамках Реструктуризации по стандарту может быть увеличена процентная ставка по Ипотечному кредиту.



² В случае проведения Реструктуризации по закону началом процедуры может служить этап направления Заемщиком требования.

3 ПРЕВЕНТИВНЫЕ МЕРЫ ДО УРЕГУЛИРОВАНИЯ

3.1 Постоянное информационное обеспечение в течение всего срока Ипотечного кредита

3.1.1 Кредитор должен обеспечить доступность для Заемщика на Онлайн-ресурсах Кредитора, в офисах обслуживания Кредитора или его Партнерских организаций и иных доступных для Заемщиков местах информации о:

- (a) порядке (форма, место, время) обращения Заемщика к Кредитору для получения консультации в случае возникновения сложностей с обслуживанием Ипотечного кредита;
- (b) перечне и формах документов, которые Заемщик должен предоставить Кредитору для принятия решения о способе урегулирования Проблемной задолженности или Потенциально проблемной задолженности;
- (c) условиях используемых Кредитором способов досудебного урегулирования Проблемной задолженности или Потенциально проблемной задолженности: условия Реструктуризации, условия добровольной продажи Предмета ипотеки и иные варианты;
- (d) порядке рассмотрения обращений Заемщика (срок рассмотрения, порядок информирования Заемщика о результатах рассмотрения обращения, контакты Кредитора для направления обращения (телефоны горячих линий, отдел, конкретные сотрудники) и т.п.);
- (e) используемых Кредитором форм соглашений между Кредитором и Заемщиком о досудебном урегулировании Проблемной задолженности или Потенциально проблемной задолженности; и
- (f) возможных расходах Заемщика, сопутствующих досудебному урегулированию задолженности (в пользу Кредитора и в пользу третьих лиц).

3.1.2 Кредитор должен обеспечить для Заемщика **постоянный канал связи**, с помощью которого Заемщик может получить консультацию об условиях и действиях, необходимых для Реструктуризации Ипотечного кредита.

3.2 Профилактика неисполнения Кредитного договора по инициативе Кредитора

3.2.1 Уведомление о просрочке

Кредитор должен уведомить Заемщика о наличии просроченного платежа по каналам связи, предусмотренным Кредитным договором, в срок не позднее 7 дней с даты возникновения просроченной задолженности, для недопущения формирования длительной просрочки в осуществлении платежей по Кредитному договору и существенного увеличения такой задолженности.

3.2.2 Профилактические меры

Меры по профилактике неисполнения Кредитного договора должны включать в себя:

- (a) если коммуникация с Заемщиком происходит по инициативе Кредитора, Кредитор осуществляет необходимые действия для установления связи с Заемщиком с целью установления факта осведомленности Заемщика о наличии просроченной задолженности по Кредитному договору;
- (b) разъяснение Заемщику последствий ненадлежащего исполнения обязательств по Кредитному договору;
- (c) если необходимо, предоставление консультаций в отношении возможных способов урегулирования Проблемной задолженности; и
- (d) разъяснение порядка подачи заявления (в рамках Реструктуризации по стандарту) / требования (в рамках Реструктуризации по закону) Заемщика о досудебном урегулировании Проблемной задолженности.

3.2.3 Установление связи с Заемщиком

Установление связи с Заемщиком должно происходить с учетом следующих рекомендаций:

- (a) Кредитор должен совершить такие действия и использовать такие каналы связи, которые будут достаточны для того, чтобы убедиться в получении Заемщиком информации о наличии факта ненадлежащего исполнения Кредитного договора или наличии обстоятельств, способных привести к ненадлежащему исполнению в будущем;
- (b) уведомление по обычно используемым каналам связи, по общему правилу, является достаточным, при этом предпочтительными опциями являются телефонная связь или личная беседа с Заемщиком в офисе Кредитора.

4 ПОДГОТОВКА К УРЕГУЛИРОВАНИЮ

4.1 Последовательность действий Кредитора

После того, как Заемщик сообщит Кредитору о наличии признаков Потенциально проблемной задолженности или Кредитор самостоятельно обнаружит возникновение признаков наличия Проблемной задолженности, Кредитор должен:

- (a) выявить причины (факторы) наличия Проблемной задолженности или Потенциально проблемной задолженности;
- (b) оценить, имеет ли причина (фактор) возникновения Проблемной задолженности или Потенциально проблемной задолженности временный или постоянный характер;
- (c) по согласованию с Заемщиком выбрать способ урегулирования Проблемной задолженности или Потенциально проблемной задолженности, за исключением следующих случаев:
 - (I) когда Заемщик обратился к Кредитору с требованием об изменении условий Кредитного договора в рамках Реструктуризации по закону – в данном случае выбор варианта изменения условий Кредитного договора осуществляется Заемщиком; или
 - (II) когда имеются основания для урегулирования в судебном порядке в соответствии с пунктом 1 Раздела 7 (*Ответственное судебное взыскание*);
- (d) предоставить Заемщику информацию об исчерпывающем перечне документов и действий, которые должен предоставить или совершить Заемщик для целей урегулирования Проблемной задолженности или Потенциально проблемной задолженности в досудебном порядке способом, определенным в соответствии с пунктом (c) выше, при этом такой перечень должен быть **посильным** для Заемщика и **разумно необходимым** для целей урегулирования Проблемной задолженности или Потенциально проблемной задолженности. Перечень документов, необходимых для осуществления Кредитором Реструктуризации по закону, содержится в Законе о потребительском кредите.

4.2 Выявление причин (факторов) возникновения Проблемной задолженности

Возможные причины (факторы) возникновения Проблемной задолженности:

- (a) **Ошибка Кредитора.** Ненадлежащее совершение Кредитором действий, предшествующих предоставлению Ипотечного кредита (например, на этапе продвижения ипотечного кредита или андеррайтинга), результатом которого стало заключение Заемщиком Кредитного договора на условиях, не соответствующих его финансовым возможностям и/или потребностям, в частности:
 - (I) недостаточный учет факторов риска при предварительной оценке платежеспособности Заемщика;
 - (II) нарушение Кредитором внутренних процедур андеррайтинга;

- (III) иные нарушения процедур, сопутствующих предоставлению Ипотечного кредита.
- (b) **Изменение желания Заемщика продолжать обслуживать долг:**
 - (I) наличие претензий Заемщика к Кредитору;
 - (II) утрата актуальности цели получения Ипотечного кредита;
 - (III) отказ одного из солидарных Заемщиков оплачивать кредит (развод супругов-солидарных Заемщиков, утрата консенсуса между солидарными Заемщиками);
 - (IV) иные причины отказа Заемщика(ов) обслуживать долг.
- (c) **Изменение финансового состояния Заемщика:**
 - (I) **снижение дохода:** потеря работы, потеря одного из источников дохода, отпуск по беременности и родам, временная или постоянная потеря трудоспособности, введение неполного рабочего дня (смены) и/или неполной рабочей недели в организации, являющейся работодателем Заемщика, и иные причины снижения дохода;
 - (II) **увеличение расходов:** увеличение количества лиц, находящихся на иждивении у заемщика (рождение ребенка, появление в семье инвалида либо иных лиц, находящихся под опекой или попечительством заемщика), увеличение иных семейных расходов, получение новых кредитов, иные причины увеличения расходов по сравнению с уровнем расходов при предоставлении Ипотечного кредита;
 - (III) **сокращение числа Заемщиков:** смерть Заемщика или одного из солидарных Заемщиков, несостоятельность (банкротство) Заемщика или одного из солидарных Заемщиков, развод супругов-солидарных Заемщиков и т.д.;
 - (IV) иные причины снижения платежеспособности.
- (d) **Неправомерное поведение Заемщика:**
 - (I) предоставление Заемщиком заведомо ложных сведений о своей платежеспособности при предоставлении Ипотечного кредита;
 - (II) изначальное отсутствие намерения возвращать Ипотечный кредит (в том числе мошенничество);
 - (III) иные факторы.

4.3 **Оценка временного характера причин (факторов) риска**

- (a) **Временный** характер фактора риска: фактор риска или его влияние возможно устранить в течение предсказуемого периода времени (восстановление трудоспособности либо мотивации Заемщика, выход на новую работу, окончание «декретного отпуска», снижение расходов Заемщика и т.д.);
- (b) **Постоянный** характер фактора риска: фактор риска или его влияние невозможно/маловероятно устранить («ошибка» Кредитора, мошенничество Заемщика, смерть/исключение Заемщика, постоянная потеря трудоспособности и т.д.).

5 **СТАНДАРТНЫЕ ВАРИАНТЫ УРЕГУЛИРОВАНИЯ ПРОБЛЕМНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ**

5.1 **Условия досудебного урегулирования Проблемной задолженности**

- 5.1.1 После определения причин (факторов) возникновения Проблемной задолженности Кредитор должен определить и предложить Заемщику приемлемые способы ее

урегулирования, если при возникновении трудной жизненной ситуации Заемщик обратился к Кредитору и:

- (a) в рамках Реструктуризации по закону предоставил все документы и совершил все необходимые действия в соответствии с требованиями Закона о потребительском кредите; или
- (b) в рамках Реструктуризации по стандарту:
 - (I) предоставил все документы и совершил все необходимые действия в соответствии с указаниями Кредитора, полученными в соответствии с пунктом (d) пункта 4.1 (*Последовательность действий Кредитора*) настоящего Раздела;
 - (II) по оценке Кредитора анализ текущего финансового состояния Заемщика свидетельствует о возможности продолжения обслуживания реструктурированного Ипотечного кредита;
 - (III) Заемщик сохраняет мотивацию обслуживать Ипотечный кредит и сохранить жилье или желает погасить Ипотечный кредит досрочно; и
 - (IV) Заемщик поддерживает связь с Кредитором в связи с формированием возможных способов досудебного урегулирования.

5.1.2 При этом Кредитор **не обязан** предпринимать действия по досудебному урегулированию Проблемной задолженности, если:

- (a) такое урегулирование признается невозможным в случае несоблюдения Заемщиком требований Закона о потребительском кредите для целей Реструктуризации по закону;
- (b) такое урегулирование признается невозможным в случае отсутствия какого-либо из условий, указанных в пункте (b) выше, для целей Реструктуризации по стандарту.

5.2 При **временном** характере причин (факторов риска) снижения платежеспособности Заемщика

Меры досудебного урегулирования при временном характере причин (факторов риска) снижения платежеспособности Заемщика должны заключаться в предоставлении времени для восстановления платежеспособности путем изменения плана погашения долга (Реструктуризации) при сохранении Предмета ипотеки/состава Заемщиков, которое может включать в себя:

- (a) **временное уменьшение размера периодических платежей** в течение периода временного снижения платежеспособности Заемщика до момента восстановления возможности обслуживать Ипотечный кредит в полном объеме;
- (b) **увеличение срока возврата кредита** (в дополнение к временному уменьшению размера периодических платежей); и
- (c) **снижение неустойки** или отказ от ее взимания Кредитором.

5.3 При **постоянном** характере причин (факторов риска) снижения платежеспособности Заемщика

5.3.1 В случае постоянного характера причин (факторов риска) снижения платежеспособности Заемщика меры досудебного урегулирования должны применяться Кредитором, если Заемщик сохраняет готовность к сотрудничеству с Кредитором для урегулирования Проблемной задолженности в досудебном порядке.

5.3.2 Меры досудебного урегулирования при постоянном характере причин (факторов риска) снижения платежеспособности Заемщика могут включать в себя:

- (a) **отчуждение Предмета ипотеки третьему лицу** при условии полного погашения Ипотечного кредита за счет средств, вырученных от продажи;

- (b) **отчуждение Предмета ипотеки третьему лицу** при условии перевода долга на нового собственника в качестве Заемщика;
- (c) **изменение состава Заемщиков по Ипотечному кредиту**, включая, без ограничения, принятие долга по Ипотечному кредиту новым Заемщиком, солидарным Заемщиком в случае отсутствия возможности или намерения осуществлять возврат Ипотечного кредита одним из первоначальных Заемщиков;
- (d) **передача Предмета ипотеки на баланс Кредитора** в рамках соглашения об отступном;
- (e) **продажа Предмета ипотеки совместно с приобретением Заемщиком иного Предмета ипотеки** меньшей стоимости с одновременным уменьшением долга по Ипотечному кредиту в размере разницы цены между изначальным и новым Предметом ипотеки;
- (f) **увеличение срока возврата Ипотечного кредита для снижения размера периодических платежей** (в случае продолжения обслуживания Ипотечного кредита Заемщиком).

6 СТАНДАРТЫ РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ

6.1 Обязательная реструктуризация

Кредитор обязан принять решение о проведении Реструктуризации по закону по обращению Заемщика с требованием об изменении условий Кредитного договора при соблюдении требований к условиям проведения реструктуризации согласно Закону о потребительском кредите и при отсутствии оснований для отказа в реструктуризации, предусмотренных положениями указанного нормативно-правового акта.

Кредитор обязан принять решение о Реструктуризации по стандарту по обращению Заемщика с заявлением об изменении условий Кредитного договора:

- (a) при соблюдении всех требований, указанных в пунктах 6.1.1 – 6.1.3 настоящего Раздела; и
- (b) при условии отсутствия оснований для отказа в реструктуризации, предусмотренных пунктом 6.4 (*Основания отказа в проведении реструктуризации*) настоящего Раздела.

6.1.1 Требования к платежеспособности Заемщика, предъявляемые в рамках Реструктуризации по стандарту:

- (a) на дату предоставления Ипотечного кредита Заемщику значение отношения платежа по Ипотечному кредиту к доходам Заемщика по информации, имеющейся у Кредитора, не превышало 45%;
- (b) имеет место снижение платежеспособности Заемщика (если Заемщик один) или совокупно всех солидарных Заемщиков в результате возникновения хотя бы у одного из Заемщиков какого-либо из следующих обстоятельств:
 - (I) увольнение в связи с сокращением численности штата или ликвидации организации, являвшейся работодателем Заемщика, при условии, что Заемщик поставлен на регистрационный учет граждан в целях поиска подходящей работы государственными учреждениями службы занятости;
 - (II) введение неполного рабочего дня (смены) и/или неполной рабочей недели в организации, являющейся работодателем Заемщика, подтвержденное копией внутреннего документа работодателя (например, приказом), уведомлением Заемщика или дополнительного соглашения к трудовому договору;
 - (III) отпуск по беременности и родам или отпуск по уходу за ребенком, не достигшим возраста 1,5 лет (в том числе в случае усыновления ребенка);

- (с) уровень платежеспособности Заемщика не является достаточным для усиленного обслуживания Ипотечного кредита.
- 6.1.2 Требования к условиям Кредитного договора, подлежащего Реструктуризации по стандарту:
- (а) Заемщик (все солидарные Заемщики) являются физическими лицами; и
 - (б) цель кредита не связана с осуществлением Заемщиком предпринимательской деятельности; и
 - (с) Предметом ипотеки является:
 - (I) жилое помещение;
 - (II) земельный участок с расположенным на нем жилым домом; или
 - (III) права требования по договору участия в долевом строительстве в соответствии с Законом об участии в долевом строительстве.
- 6.1.3 Требования к состоянию задолженности по Ипотечному кредиту, подлежащему Реструктуризации по стандарту, на дату обращения Заемщика:
- (а) остаток задолженности Заемщика по Кредитному договору, включая задолженность по возврату основного долга, уплате начисленных процентов, а также, если применимо, возмещению расходов Кредитора и уплате штрафных санкций (неустоек, пеней), на момент обращения за реструктуризацией не превышает:
 - (I) 6 млн. рублей, если Предмет ипотеки, расположен на территориях субъектов Российской Федерации, за исключением г. Москвы, Московской области, г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
 - (II) 12 млн. рублей, если Предмет ипотеки, расположен на территории г. Москвы, Московской области, г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области; или
 - (III) если Ипотечный кредит выражен в иностранной валюте – эквивалент суммы, указанной в пунктах (I) и (II), в рублях по курсу Банка России на дату обращения с заявлением о реструктуризации;
 - (б) отношение суммы задолженности по кредитному договору к рыночной стоимости Предмета ипотеки, определенной независимым оценщиком в соответствии с применимым Законодательством или в соответствии с договором о приобретении Предмета ипотеки, не превышает 70%;
 - (с) срок, прошедший с даты предоставления Ипотечного кредита до момента обращения за реструктуризацией, составляет не менее 12 месяцев;
 - (д) на момент обращения с заявлением о реструктуризации просроченная задолженность отсутствует либо ее срок не превышает 30 дней;
 - (е) с даты предоставления Ипотечного кредита до даты обращения за реструктуризацией Заемщик не допускал просрочки по внесению ежемесячных платежей более 30 дней и не допускал более 2-х раз просрочки по внесению ежемесячного платежа за последние 12 месяцев, предшествующих моменту обращения с заявлением о реструктуризации.

6.2 Реструктуризация по усмотрению Кредитора

Кредитор может по своему усмотрению принять решение о реструктуризации Ипотечного кредита в случаях, когда условия и фактические обстоятельства обслуживания Ипотечного кредита не соответствуют критериям, указанным в пунктах 6.1.1 – 6.1.3 настоящего Раздела.

6.3 Порядок обращения Заемщика за реструктуризацией

6.3.1 Форма заявления для обращения за реструктуризацией:

- (a) Для рассмотрения возможности проведения реструктуризации Заемщик обращается к Кредитору с требованием (в рамках Реструктуризации по закону) либо заявлением (в рамках Реструктуризации по стандарту) о соответствующем изменении условий Кредитного договора. В случаях, когда Залогодателем является третье лицо, требуется также предоставление его согласия. Указанные документы могут быть поданы в форме документов на бумажном носителе или в форме электронных документов.
 - (b) Минимально необходимая информация, которую должно содержать требование об изменении условий Кредитного договора в рамках Реструктуризации по закону, предусмотрена Законом о потребительском кредите. Минимально необходимая информация, которая должна быть указана в заявлении об обращении за Реструктуризацией по стандарту, приведена ниже:
 - (I) информация о финансовом состоянии на момент предоставления Ипотечного кредита и о текущем финансовом состоянии Заемщика с указанием среднего ежемесячного дохода Заемщика и приблизительной величины изменения среднего ежемесячного дохода в абсолютном выражении;
 - (II) причины изменения финансового состояния Заемщика;
 - (III) период, необходимый Заемщику для восстановления платежеспособности, или информация о невозможности восстановления платежеспособности;
 - (IV) информация об иных действующих кредитах Заемщика, с указанием размера долга, условиях возврата и уплаты процентов;
 - (V) указание на выбранный вариант Реструктуризации из числа возможных в соответствии с пунктом 7 (*Изменение условий кредитования при реструктуризации*) настоящего Раздела;
 - (VI) приемлемый для Заемщика размер платежа в период восстановления платежеспособности в случае достижения согласия Заемщика и Кредитора о реструктуризации; и
 - (VII) контактная информация для оперативной связи Кредитора с Заемщиком – номер мобильного телефона, адрес электронной почты, иные контактные данные.
- 6.3.2 Порядок ответа Кредитора на обращение Заемщика за Реструктуризацией по закону предусмотрен Законом о потребительском кредите. Порядок ответа Кредитора на обращение Заемщика за Реструктуризацией по стандарту приведен ниже:
- (a) В течение 10 дней с даты получения заявления об осуществлении реструктуризации Кредитор должен уведомить Заемщика о принятом по такому заявлению решении способом, позволяющим наиболее оперативно передать информацию Заемщику (СМС, электронная почта, телефон или иные средства голосовой связи, посредством личного кабинета Заемщика в Онлайн-ресурсах Кредитора, устно и/или письменно при личном присутствии Заемщика в отделении Кредитора).
 - (b) Уведомление Кредитора, направленное в соответствии с пунктом (a) выше, должно содержать исчерпывающий перечень документов и действий, которые должен предоставить или совершить Заемщик для целей оформления реструктуризации, или указание на способ получения такой информации Заемщиком (например, ссылку на соответствующий раздел Онлайн-ресурса Кредитора).
 - (c) При принятии решения об осуществлении реструктуризации и уведомлении Заемщика о принятом решении Кредитор должен учитывать предельные сроки оформления реструктуризации, указанные в пункте (a) пункта 9 (*Оформление реструктуризации*) настоящего Раздела. Срок уведомления о принятом решении может допускать практическую возможность оформления реструктуризации до истечения 30 дней с даты заявления Заемщика об осуществлении реструктуризации,

при условии предоставления им всех необходимых документов и совершения всех необходимых действий.

6.4 Основания отказа в проведении реструктуризации

Кредитор имеет право отказать в проведении Реструктуризации по закону в случаях, предусмотренных Законом о потребительском кредите.

Кредитор имеет право отказать в проведении Реструктуризации по стандарту в случае:

- (a) выявления Кредитором факта предоставления Заемщиком/залогодателем Предмета ипотеки ложной или недостоверной информации при получении Ипотечного кредита и/или при подаче заявления о реструктуризации;
- (b) выявления новым Кредитором, получившим права (требования) по Кредитному договору в результате их уступки или передачи прав на Закладную, факта оплаты предшествующим Кредитором или иными третьими лицами платежей за Заемщика в период до момента обращения за реструктуризацией, осуществленных с целью умышленного сокрытия проблем с обслуживанием Ипотечного кредита, в том числе в связи с планируемой продажей или секьюритизацией такого Ипотечного кредита (данный случай не распространяется на оплату Ипотечного кредита за счет средств субсидий из федерального бюджета или бюджета субъектов Российской Федерации, средств работодателя или средств страховых выплат);
- (c) значительного снижения стоимости Предмета ипотеки ввиду его утраты или существенного повреждения, в результате чего сумма непогашенной задолженности по Кредитному договору превышает текущую рыночную стоимость Предмета ипотеки;
- (d) выявления недостаточности доходов Заемщика для обслуживания Ипотечного кредита в будущем в соответствии с приемлемыми для Кредитора условиями реструктуризации, при этом недостаточность доходов Заемщика для целей настоящего пункта должна определяться в соответствии с пунктом 6.5 (*Недостаточность доходов Заемщика для целей Реструктуризации*) ниже;
- (e) несоответствие условий Ипотечного кредита и финансового состояния Заемщика требованиям, указанным в пункте 6.1 (*Обязательная реструктуризация*) выше.

6.5 Недостаточность доходов Заемщика для целей Реструктуризации по стандарту

Доходы Заемщика должны признаваться недостаточными для целей обслуживания Ипотечного кредита в соответствии с условиями Кредитного договора, измененного в рамках реструктуризации, если прогнозный коэффициент обслуживания долга принимает значение **более 60%**, при этом такой коэффициент должен рассчитываться по следующей формуле:

$$\frac{O}{D \times 90\%},$$

где

O – сумма:

- (I) планового ежемесячного платежа по реструктурированному кредиту после завершения периода временного снижения ежемесячных платежей; и
- (II) ежемесячных платежей по иным долговым обязательствам Заемщика, информация о которых известна Кредитору;

D – оценка:

- (I) среднего ежемесячного дохода Заемщика (если Заемщик один) по состоянию на дату до момента снижения платежеспособности Заемщика, которое явилось причиной обращения Заемщика за реструктуризацией Ипотечного кредита; или

- (II) совокупного дохода солидарных Заемщиков, указанных в заявлении о реструктуризации по состоянию на дату обращения Заемщиков за реструктуризацией Ипотечного кредита.

7 ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ КРЕДИТОВАНИЯ ПРИ РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ

Способы изменения условий кредитования при Реструктуризации по закону приведены в Законе о потребительском кредите. Варианты изменения условий кредитования в рамках Реструктуризации по стандарту приведены в пунктах 7.1 – 7.5 настоящего Раздела.

7.1 Приостановка начисления штрафных санкций

После того, как Заемщик предоставит Кредитору заявление об осуществлении реструктуризации и все необходимые для этого документы Кредитор должен прекратить начисление пеней и штрафов за ненадлежащее исполнение обязательств по Кредитному договору при условии, что Заемщик и условия полученного им Ипотечного кредита соответствуют критериям, при которых может быть осуществлена реструктуризация в соответствии со Стандартом.

7.2 Изменение валюты кредита

Изменение валюты Ипотечного кредита путем конвертации задолженности по Ипотечному кредиту в иную валюту по курсу, не превышающему курс, установленный Банком России для такой валюты на дату реструктуризации, если валюта Ипотечного кредита отлична от рублей.

7.3 Изменение размера периодических платежей в Период восстановления

7.3.1 Временное снижение размера периодических платежей на период восстановления платежеспособности Заемщика («**Периода восстановления**») и возобновление периодических платежей после Периода восстановления.

7.3.2 **Минимальная рекомендуемая продолжительность Периода восстановления** – не менее 6 месяцев.

7.3.3 **Максимальная продолжительность Периода восстановления** – не более 12 месяцев с возможностью его досрочного прекращения по желанию Заемщика.

7.3.4 **В течение** Периода восстановления:

- (a) **размер периодического платежа по Ипотечному кредиту может быть снижен** до размера, указанного в заявлении о реструктуризации и позволяющего Заемщику обслуживать Ипотечный кредит с учетом изменения его финансового состояния. **При этом** размер периодического платежа в течение Периода восстановления:
 - (I) должен составлять **не менее 10%** от размера периодического платежа, предусмотренного Кредитным договором до подачи Заемщиком заявления о реструктуризации; и
 - (II) должен составлять **не более чем 50%** от размера периодического платежа, предусмотренного Кредитным договором до подачи Заемщиком заявления о реструктуризации;
- (b) Заемщик вправе осуществлять периодические платежи в размере, превышающем размер периодического платежа, предусмотренный условиями реструктуризации. Разница между предусмотренными условиями реструктуризации и фактическим размером платежа по заявлению Заемщика направляется на досрочное погашение задолженности по оплате процентов, суммы основного долга или иной задолженности по Ипотечному кредиту в соответствии с очередностью, указанной в пункте (с) ниже;
- (c) очередность погашения обязательств из суммы периодического платежа:

- (I) оплата просроченной задолженности по оплате процентов на дату реструктуризации (при наличии);
- (II) оплата просроченной задолженности по возврату суммы основного долга по Ипотечному кредиту на дату реструктуризации (при наличии);
- (III) оплата процентов, начисленных в прошедшем процентном периоде;
- (IV) возврат суммы основного долга по Ипотечному кредиту.

7.3.5 После Периода восстановления:

- (a) Размер периодических платежей увеличивается в целях необходимости выплаты Заемщиком:
 - (I) начисленных, но неуплаченных процентов за Период восстановления;
 - (II) неуплаченных платежей по возврату основного долга за Период восстановления;
 - (III) пеней и иных предусмотренных Кредитным договором неустоек за нарушение условий Кредитного договора в размере, имевшем место на дату оформления реструктуризации Заемщиком и Кредитором;
 - (IV) просроченной задолженности, имевшейся на дату оформления реструктуризации Кредитором и Заемщиком;
- (b) Если по условиям реструктуризации в течение Периода восстановления размер периодического платежа был снижен, в результате чего его размер оказался недостаточным для уплаты в полном объеме процентов, начисленных в течение Периода восстановления, то **по окончании Периода восстановления размер периодического платежа должен быть повышен** таким образом, чтобы сумма процентов, начисленных в течение Периода восстановления, но не уплаченных Заемщиком, была полностью оплачена Заемщиком в равных частях в каждую дату периодического платежа в течение всего срока погашения Ипотечного кредита.

7.4 Изменение процентной ставки

При проведении реструктуризации процентная ставка по Ипотечному кредиту, применяемая по окончании Периода восстановления, может быть увеличена, при этом уровень Полной стоимости кредита в процентном выражении в среднегодовом исчислении за весь срок Ипотечного кредита должен сохраняться (т.е. не должен увеличиваться).

7.5 Изменение срока кредитования

В целях снижения платежа после Периода восстановления по согласованию с Заемщиком срок возврата Ипотечного кредита может быть увеличен до предельного значения, установленного стандартными ипотечными продуктами Кредитора с учетом возраста Заемщика, но не более чем на 10 лет относительного изначального срока, предусмотренного Кредитным договором до реструктуризации.

7.6 Нарушение условий реструктуризации Заемщиком

В случае нарушения Заемщиком условий Кредитного договора после реструктуризации Кредитор может взимать неустойки и требовать полного досрочного погашения Ипотечного кредита и обращения взыскания на Предмет ипотеки в соответствии с Законодательством и условиями Кредитного договора.

8 РАСКРЫТИЕ ИНФОРМАЦИИ О РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ

Информация о проведенной реструктуризации должна передаваться в БКИ.

9 ОФОРМЛЕНИЕ РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ

Оформление Реструктуризации по закону должно осуществляться в соответствии с требованиями Закона о потребительском кредите, при этом изменение условий Кредитного договора осуществляется на основании предоставленного заемщиком требования.

Оформление Реструктуризации по стандарту должно осуществляться способами, указанными ниже:

- (a) В случае принятия положительного решения об осуществлении реструктуризации Кредитор должен обеспечить оформление реструктуризации в течение 30 дней с даты обращения Заемщика с заявлением об осуществлении реструктуризации при условии предоставления Заемщиком всех необходимых документов и совершения всех необходимых действий.
- (b) Изменение условий Кредитного договора осуществляется на основании дополнительного соглашения к Кредитному договору, заключенному Заемщиком и Кредитором.
- (c) Предоставление Заемщику потребительского кредита или займа для погашения платежей или части платежей по Ипотечному кредиту, на следующих условиях:
 - (I) предоставление единовременно или в виде траншей в течение Периода восстановления;
 - (II) срок кредита – не менее 5 лет, но не более срока Ипотечного кредита;
 - (III) процентная ставка – не более процентной ставки по Ипотечному кредиту на дату реструктуризации.
- (d) При наличии Закладной возможно внесение изменений в Закладную путем передачи в орган регистрации соглашений об изменении содержания Закладной или соглашения об аннулировании Закладной и выдачи новой Закладной.

10 ОТЧУЖДЕНИЕ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ

10.1 Способы отчуждения Предмета ипотеки:

- (a) **отступное:** передача Предмета ипотеки на баланс Кредитора по рыночной цене в счет полного прекращения долга, при этом если рыночная цена Предмета ипотеки превышает остаток задолженности по Ипотечному кредиту, положительная разница между размером такой задолженности и рыночной ценой Предмета ипотеки подлежит перечислению Заемщику в сроки, согласованные сторонами и отраженные в соответствующем соглашении об отступном;
- (b) **продажа Предмета ипотеки Заемщиком третьим лицам:** на рыночных условиях под контролем Кредитора или продажа Предмета ипотеки Кредитором на условиях, согласованных с Заемщиком.

10.2 Условия отчуждения Предмета ипотеки:

- (a) продажа Предмета ипотеки должна осуществляться на рыночных условиях под контролем Кредитора и/или на условиях, согласованных с Заемщиком;
- (b) если рыночная стоимость Предмета ипотеки превышает долг по Ипотечному кредиту, то положительная разница выплачивается Кредитором Заемщику.

РАЗДЕЛ 7 ОТВЕТСТВЕННОЕ СУДЕБНОЕ ВЗЫСКАНИЕ

Содержание

1. Условия, при которых допускается обращение взыскания на предмет ипотеки в судебном порядке	69
2. Конечность долга.....	69
3. Требования к порядку обращения взыскания на Предмет ипотеки в судебном порядке	74
4. Реализация Предмета ипотеки.....	71
5. Обязательства кредитора по возврату излишне Полученных сумм	71
6. Сохранение жилья после обращения взыскания	71

1 УСЛОВИЯ, ПРИ КОТОРЫХ ДОПУСКАЕТСЯ ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ

1.1 Условия для обращения взыскания на Предмет ипотеки в судебном порядке

Обращение взыскания на Предмет ипотеки в судебном порядке при наличии Проблемной задолженности допускается, **только если**:

- (a) имеются предусмотренные Законодательством основания для предъявления требования о досрочном возврате Ипотечного кредита, указанные в пункте 1.2 (*Предъявление требования о досрочном возврате Ипотечного кредита*) ниже, а также для обращения взыскания на Предмет ипотеки; и
- (b) Кредитор установит, что невозможно урегулировать Проблемную задолженность Заемщика в досудебном порядке в соответствии с Разделом 6 (*Стандарт досудебного урегулирования проблемной задолженности*) настоящего Стандарта.

1.2 Предъявление требования о досрочном возврате Ипотечного кредита

Предъявление требования о досрочном возврате Ипотечного кредита допускается в следующих случаях:

- (a) нецелевое использование Ипотечного кредита Заемщиком;
- (b) нарушение обязательства Заемщика обеспечить Кредитору возможность осуществления контроля за целевым использованием Ипотечного кредита;
- (c) ненадлежащее исполнение обязательства по осуществлению платежей в счет возврата Ипотечного кредита и уплаты процентов за пользование Ипотечным кредитом, предусмотренных Кредитным договором;
- (d) полная или частичная утрата обеспечения, наступление угрозы таковой утраты или ухудшение его условий по обстоятельствам, за которые не отвечает Кредитор;
- (e) неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком своих обязательств по договору страхования, если соответствующий вид страхования является обязательным в соответствии с Законодательством.

1.3 Приоритет досудебного урегулирования

Право Кредитора потребовать от Заемщика полного досрочного погашения задолженности по Кредитному договору и обратиться взысканием на Предмет ипотеки в судебном порядке должно использоваться Кредитором в качестве **исключительной меры** в случае **невозможности досудебного урегулирования Проблемной задолженности** в соответствии с Разделом 6 (*Стандарт досудебного урегулирования проблемной задолженности*) настоящего Стандарта.

2 КОНЕЧНОСТЬ ДОЛГА

Кредитор не вправе осуществлять действия по принудительному исполнению требований по Ипотечному кредиту после обращения взыскания на Предмет ипотеки в следующих случаях:

Ипотечные кредиты, предоставленные до 25 июля 2014 года	Ипотечные кредиты, предоставленные с 25 июля 2014 года (включительно)
При наличии страхования финансовых рисков Кредитора или страхования ответственности Заемщика: – При реализации Предмета ипотеки с торгов или оставлении Кредитором Предмета ипотеки Кредитором за собой,	– При реализации Предмета ипотеки с торгов или оставлении Кредитором Предмета ипотеки Кредитором за собой, обязательства прекращаются с даты получения Кредитором страховой выплаты по договору страхования финансовых рисков Кредитора или

обязательства прекращаются с даты получения Кредитором страховой выплаты по договору страхования финансовых рисков Кредитора или страхования ответственности Заемщика в отношении такого ипотечного кредита. – В случае признания страховщика банкротом обязательства заемщика - физического лица перед Кредитором прекращаются с даты реализации Предмета ипотеки и (или) оставления Кредитором Предмета ипотеки за собой.	страхования ответственности Заемщика в отношении такого ипотечного кредита. – В случае признания страховщика банкротом обязательства заемщика - физического лица перед Кредитором прекращаются с даты реализации Предмета ипотеки и (или) оставления Кредитором Предмета ипотеки за собой.
При отсутствии страхования финансовых рисков Кредитора или страхования ответственности Заемщика: – При оставлении Кредитором Предмета ипотеки за собой обязательства прекращаются с даты оставления Кредитором Предмета ипотеки за собой.	

3 ТРЕБОВАНИЯ К ПОРЯДКУ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ В СУДЕБНОМ ПОРЯДКЕ

3.1 Минимизация периода начисления штрафных санкций

При принятии решения о намерении обратиться взыскание на Предмет ипотеки Кредитор должен руководствоваться необходимостью осуществить обращение взыскания в **максимально короткий возможный срок**, в том числе, с целью минимизации периода начисления процентов, неустоек и иных штрафных санкций по Кредитному договору. Кредитор может изменить таковой период в случае совершения Заемщиком или 3-ми лицами, участвующими в процессе обращения взыскания, действий, либо бездействий, направленных на явное затягивание процесса.

Для этих целей:

- (а) обращение взыскания на Предмет ипотеки должно быть инициировано Кредитором **немедлительно после** признания Кредитором невозможности урегулирования Проблемной задолженности в досудебном порядке в соответствии с Разделом 6 (*Стандарт досудебного урегулирования проблемной задолженности*) настоящего Стандарта, но **в любом случае не ранее** возникновения какого-либо из оснований обращения взыскания на Предмет ипотеки, предусмотренных Законодательством; и

- (b) в рамках обращения взыскания на Предмет ипотеки Кредитор обязан руководствоваться следующими принципами:

(I) **Скорость обращения взыскания**

Кредитор должен совершать процессуальные действия, необходимые для обращения взыскания на Предмет ипотеки, **в возможно короткие сроки**.

(II) **Содействие Кредитора**

Кредитор должен **содействовать минимизации срока обращения взыскания** путем предоставления консультаций и информационной

поддержки Заемщику и/или третьим лицам, участвующим в обращении взыскания, при реализации Предмета ипотеки.

3.2 **Приоритет добровольного исполнения в процессе судебного производства**

Кредитор не должен препятствовать Заемщику добровольно исполнить требования Кредитора в процессе судебного производства.

3.3 **Фиксация размера задолженности**

После вступления в силу решения суда о принудительном исполнении обязательств Заемщика по возврату Ипотечного кредита и обращению взыскания на Предмет ипотеки Кредиторам рекомендуется, с учетом положений действующего Законодательства, регулирующего ипотечное кредитование, снизить размер или прекратить начисление процентов и штрафных санкций, предусмотренных Кредитным договором, в целях недопущения существенного увеличения долговой нагрузки потребителей и образования просроченной задолженности, невозможной к взысканию.

4 **РЕАЛИЗАЦИЯ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ**

Реализация Предмета ипотеки в рамках обращения взыскания в судебном порядке происходит в соответствии с Законом об ипотеке, ГК РФ и иными нормами Законодательства Российской Федерации.

5 **ОБЯЗАТЕЛЬСТВА КРЕДИТОРА ПО ВОЗВРАТУ ИЗЛИШНЕ ПОЛУЧЕННЫХ СУММ**

Если в рамках судебного урегулирования Проблемной задолженности и обращения взыскания на Предмет ипотеки сумма денежных средств, полученных Кредитором, или Сумма реализации оставленного Кредитором за собой Предмета ипотеки превысила остаток задолженности по вступившему в силу решению суда о принудительном исполнении обязательств Заемщика по возврату Ипотечного кредита и обращению взыскания на Предмет ипотеки, положительная разница между суммой денежных средств, полученных Кредитором, или Суммой реализации, и остатком задолженности по Ипотечному кредиту подлежит немедленному перечислению Заемщику (на депозитный счет подразделения судебных приставов).

6 **СОХРАНЕНИЕ ЖИЛЬЯ ПОСЛЕ ОБРАЩЕНИЯ ВЗЫСКАНИЯ**

(a) **Сохранение права пользования жилым помещением**

Если Предмет ипотеки был реализован Кредитором путем оставления за собой, Кредитор может предоставить возможность бывшему Заемщику временно проживать в жилом помещении, ранее составлявшем Предмет ипотеки, с правом его выкупа по рыночной цене.

(b) **Условия проживания**

Заемщик и Кредитор могут согласовать условия проживания Заемщика в жилом помещении, ранее составлявшем Предмет ипотеки, с даты обращения на него взыскания Кредитором путем оставления за собой. Для этих целей Заемщик и Кредитор могут заключить договор, в котором будут согласованы срок проживания и порядок его оплаты, порядок распределения расходов на содержание жилого помещения, ранее составлявшего Предмет ипотеки, порядок освобождения жилого помещения и иные условия по согласованию Заемщика и Кредитора.

(c) **Распределение расходов**

Кредитор вправе потребовать от Заемщика:

- (I) осуществить полную или частичную компенсацию расходов Кредитора на содержание жилого помещения, ранее составлявшего Предмет ипотеки на балансе Кредитора; и

- (II) вносить плату за временное проживание Заемщика в жилом помещении, ранее составляющем Предмет ипотеки.

(d) **Прекращение проживания**

По истечении срока проживания Заемщика в жилом помещении, ранее составлявшем Предмет ипотеки Кредитор вправе:

- (I) потребовать от Заемщика освободить жилое помещение, ранее составлявшего Предмет ипотеки, в течение разумного срока;
- (II) если Заемщик отказывается освободить жилое помещение, ранее составлявшее Предмет ипотеки, по требованию Кредитора – предпринять меры по принуждению Заемщика к освобождению жилого помещения, ранее составлявшего Предмет ипотеки, в судебном порядке или путем обращения в компетентные государственные органы.