Ведомственный стандарт «Ипотечное кредитование» (проект с учетом актуализации и практического использования)

**Термины и определения**

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

Залогодержатель – лицо, принимающее имущество в залог;

Залогодатель – лицо, предоставляющее имущество в залог.

**Разъяснение положений законодательства**

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

Так, согласно абзацу 2 пункта 2 статьи 64 ГК РФ требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества ликвидируемого юридического лица, удовлетворяются за счет средств, полученных от продажи предмета залога, преимущественно перед иными кредиторами, за исключением обязательств перед кредиторами первой и второй очереди, права требования по которым возникли до заключения соответствующего договора залога.

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

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

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

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

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

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

4) в возмещение расходов по реализации заложенного имущества.

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

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

Договор об ипотеке содержит положения о предмете ипотеки, рыночной оценке предмета ипотеки, существе, размере и сроке исполнения обязательства (существенные условия), обеспечиваемого ипотекой, иные условия (пункт 1 статьи 9 Закона об ипотеке). Согласно статье 432 ГК РФ отсутствие в договоре об ипотеке существенных условий делает такой договор незаключенным. Предмет ипотеки определяется в договоре указанием его наименования (квартира, жилой дом, комната), места нахождения, иным описанием, достаточным для однозначной идентификации жилого помещения (например, общая и жилая площадь, количество или номера комнат). В договоре следует указывать, на основании какого права данное жилое помещение принадлежит залогодателю и каким органом это право зарегистрировано (пункт 2 статьи 9 Закона об ипотеке).

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

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

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

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

В соответствии со статьей 6.1 Закона о потребительском кредите (в ред. Федерального закона от 05.12.2017 № 378-ФЗ) в кредитном договоре, договоре займа должна быть определена полная стоимость кредита (займа), обеспеченного ипотекой, в соответствии с требованиями, установленными Законом о потребительском кредите.

Полная стоимость потребительского кредита (займа), согласно статье 6 Закона о потребительском кредите (в ред. Федерального закона от 05.12.2017 № 378-ФЗ), определяется как в процентах годовых, так и в денежном выражении и размещается в квадратных рамках в правом верхнем углу первой страницы договора потребительского кредита (займа), наносится цифрами и прописными буквами черного цвета на белом фоне четким, хорошо читаемым шрифтом максимального размера из используемых на этой странице размеров шрифта. Полная стоимость потребительского кредита (займа) в денежном выражении размещается справа от полной стоимости потребительского кредита (займа), определяемой в процентах годовых. Площадь каждой квадратной рамки должна составлять не менее чем 5 процентов площади первой страницы договора потребительского кредита (займа).

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

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

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

Особенности страхования в случае договора об ипотеке

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

Согласно ч. 6 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в соответствии со статьей 131 ГК РФ установлено, что возникающие ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в том числе ипотека, подлежат государственной регистрации.

В соответствии с условиями договора об ипотеке страхуется имущество, заложенное по этому договору (пункт 1 статьи 31 Закона об ипотеке).

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

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

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

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

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

При этом страховым случаем может являться:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Реструктуризация ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий заемщиков

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

Реструктуризация проводится на основании решения кредитора по заявлению о реструктуризации, предоставляемому заемщиком кредитору (далее - заявление о реструктуризации).

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

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

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

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

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

граждане, являющиеся инвалидами или имеющие детей-инвалидов;

граждане, являющиеся ветеранами боевых действий;

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

б) изменение финансового положения заемщика (солидарных должников):

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

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

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

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

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

Договором о реструктуризации должны быть предусмотрены одновременно следующие условия:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В этой связи соответствующее положение кредитного договора нарушает права потребителя.

*Банк требует досрочного возврата кредита*

*в случае снижения рыночной стоимости предмета ипотеки*

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

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

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

Кроме того, снижение рыночной стоимости предмета залога не влечет за собой увеличение риска невозврата заемщиком полученного от банка кредита, то есть может и не повлечь за собой неисполнения или ненадлежащего исполнения им денежного обязательства. В связи с этим наделение банка правом требовать досрочного возврата кредита по основанию, не предусмотренному положениями главы 42 ГК РФ, противоречит части 4 статьи 29 Закона о банках и нарушает права потребителя.

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

**Документы для обоснования законности требований потребителя**

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

Договор о залоге недвижимого имущества (договор об ипотеке);

Документы, подтверждающие убытки потребителя;

Платежные документы.

**Судебная практика**

*Арбитражные суды:*

Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 10.09.2018 № Ф03-3953/2018 по делу № А73-7603/2017 (Постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 02.08.2018 по делу № А73-7603/2017 Арбитражного суда Хабаровского края);

Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 03.05.2018 № Ф03-1337/2018 по делу № А73-13458/2016 (Определение Арбитражного суда Хабаровского края от 22.12.2017, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 26.02.2018 по делу № А73-13458/2016);

Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 07.09.2018 № Ф04-3506/2018 по делу № А45-11870/2017 (Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 15.06.2018, Определение Арбитражного суда Новосибирской области от 05.02.2018 по делу № А45-11870/2017);

Постановление Девятого арбитражного апелляционного суда от 05.05.2017 № 09АП-15270/2017 по делу № А40-228211/2016 (Решение Арбитражного суда города Москвы от 16.02.2017 по делу № А40-228211/2016);

Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 03.05.2017 № Ф06-20112/2017 по делу № А12-44540/2016 (Решение Арбитражного суда Волгоградской области от 13.12.2016 и постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 10.02.2017 по делу № А12-44540/2016);

Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 24.04.2017 № Ф03-1081/2017 по делу № А73-12801/2016 (Решение от 22.11.2016, постановление Шестого арбитражного апелляционного суда от 31.01.2017 по делу № А73-12801/2016, определение Арбитражного суда Дальневосточного округа от 22.03.2017 № Ф03-1081/2017);

Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 21.02.2017 № Ф06-16965/2016 по делу № А12-35236/2016 (Решение Арбитражного суда Волгоградской области от 19.08.2016 и постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 09.11.2016 по делу № А12-35236/2016);

Постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 16.02.2017 № Ф01-37/2017 по делу № А17-5262/2016 (Решение Арбитражного суда Ивановской области от 20.09.2016 и постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 02.12.2016 по делу № А17-5262/2016);

Постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 12.10.2016 № Ф06-13331/2016 по делу № А55-930/2016 (Постановление Одиннадцатого арбитражного апелляционного суда от 05.07.2016 по делу № А55-930/2016);

Постановление Второго арбитражного апелляционного суда от 29.06.2017 № 02АП-3841/2017 по делу № А82-15471/2016 (Решение Арбитражного суда Ярославской области от 28.03.2017 по делу № А82-15471/2016);

Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 10.05.2016 № 08АП-3405/2016 по делу № А70-6412/2015 (Решение Арбитражного суда Тюменской области от 15.02.2016 по делу № А70-6412/2015);

Постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 21.01.2016 № Ф04-28327/2015 по делу № А70-4093/2015 (Решение от 16.06.2015 Арбитражного суда Тюменской области и постановление от 21.10.2015 Восьмого арбитражного апелляционного суда по делу № А70-4093/2015);

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

Решение Арбитражного суда Волгоградской области от 28.05.2015 по делу №А12-7303/2015 (Постановление арбитражного суда Поволжского округа от 12 ноября 2015 г. № Ф06-2495/2015, Постановление Двенадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.08.2015 по делу № А12-7303/2015);

Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 19.05.2014 г. по делу № А45-5021/2014 (Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 4 августа 2014 г. по делу № А45-5021/2014);

Решение Арбитражного суда Челябинской области от 05.05.2014 по делу № А76-3546/2014 (Постановление арбитражного суда Уральского округа от 3 декабря 2014 г. №Ф09-7529/14, Постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 18.07.2014);

Решение Арбитражного суда Красноярского края от 19 ноября 2013 года по делу № А33-15883/2013 (Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 16 июня 2014 г. по делу №А33-15883/2013, постановление Третьего арбитражного апелляционного суда от 17 февраля 2014 года по делу № А33-15883/2013)

Решение Арбитражного суда Архангельской области от 3 июля 2013 года по делу №А05-3580/2013 (Постановление Четырнадцатого арбитражного апелляционного суда от 19 сентября 2013 г. по делу № А05-3580/2013);

Решение Арбитражного суда Брянской области от 02.04.2013 по делу № А09-1405/2013 (Постановление Двадцатого арбитражного апелляционного суда от 15 июля 2013 г. по делу №А09-1405/2013).

*Суды общей юрисдикции:*

Апелляционное определение Московского городского суда от 18.06.2018 по делу № 33а-4643/2018 (Решение Нагатинского районного суда г. Москвы от 9 апреля 2018 года);

Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 16.05.2017 по делу № 33-4473/2017 (Решение Обского городского суда, Новосибирской области от "01 декабря 2016 года");

Апелляционное определение Московского городского суда от 20.04.2017 по делу № 33-10152/2017 (Решение Головинского районного суда города Москвы от 11 августа 2016 года);

Апелляционное определение Ростовского областного суда от 28.11.2016 по делу № 33-20756/2016 (Решение Шахтинского городского суда Ростовской области от 05 сентября 2016 г.);

Апелляционное определение Новосибирского областного суда от 21.01.2016 по делу № 33-265/2016 (Решение Калининского районного суда города Новосибирска от 21 сентября 2015 года);

Решение Ленинского районного суда города Саранска Республики Мордовия от 25 ноября 2014 г. (Апелляционное определение Верховного суда Республики Мордовия от 17 февраля 2015 г. по делу №33-308/2015)

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

**Типовое решение**

1. Проинформировать потребителя финансовых услуг о содержании законодательства, регулирующего ипотечное кредитование, а также о возможных нарушениях прав потребителей.

2. Разъяснить особенности разрешения спорных ситуаций, а также возможности административной и юридической поддержки потребителя финансовых услуг со стороны Роспотребнадзора (см. Ведомственный стандарт «Восстановление нарушенных прав, свобод и законных интересов потребителей финансовых услуг»);

3. В случае соответствующего запроса потребителя финансовых услуг оказать поддержку в оформлении необходимых юридических документов (претензий, исковых заявлений, ходатайств, заявлений в иные надзорные органы, кассационных и апелляционных жалоб, пояснений, дополнений к искам и других необходимых документов) (см. приложения к Ведомственному стандарту «Восстановление нарушенных прав, свобод и законных интересов потребителей финансовых услуг»).