



Требования к документации на рынке ипотечного кредитования: как избежать споров с заемщиком



*Игорь Шкляр
Руководитель Юридического
Департамента
ЗАО «КБ ДельтаКредит»*



УСЛОВИЯ КРЕДИТНОГО ДОГОВОРА

 (не могут быть включены в КД)

- ❖ Сложные проценты в КД
- ❖ Требование досрочного возврата в случае ухудшения финансового положения заемщика
- ❖ Договорная подсудность в тексте КД
- ❖ Комиссии («нет услуги - нет комиссии»)
- ❖ При досрочном погашении: комиссии, мораторий, штрафы
- ❖ Штраф за отказ от получения кредита
- ❖ Установление платы за выдачу справок об ОСЗ
- ❖ Возложение на заемщика издержек по погашению записи об ипотеки
- ❖ Навязывание доп. услуг

 (могут быть включены в КД)

- ❖ Удвоенные проценты в случае просрочки = неустойка
- ❖ Переменная ставка
- ❖ Требование досрочного возврата кредита в случае неисполнения обязательств по договору
- ❖ Договорная подсудность
- ❖ Комиссия за предоставление доп. услуги (например, за снижение ставки по кредиту)
- ❖ Минимальная сумма досрочного погашения
- ❖ Компенсация расходов при отказе от кредита
- ❖ Страхование при наличии у заемщика выбора (программы «без страховки»)





Позиция ВАС:

Страхование возможно если есть выбор



Иски рассматриваются по месту жительства заемщика

При сингулярном правопреемстве последующий кредитор не отвечает по обязательствам предшествующего

Судебная практика (арбитраж, общая юрисдикция)

**Страховка (жизнь, здоровье)
незаконна**

**Если в суд обращается Банк –
договорная подсудность
возможна,
если потребитель – в
соответствии с ЗоЗПП**

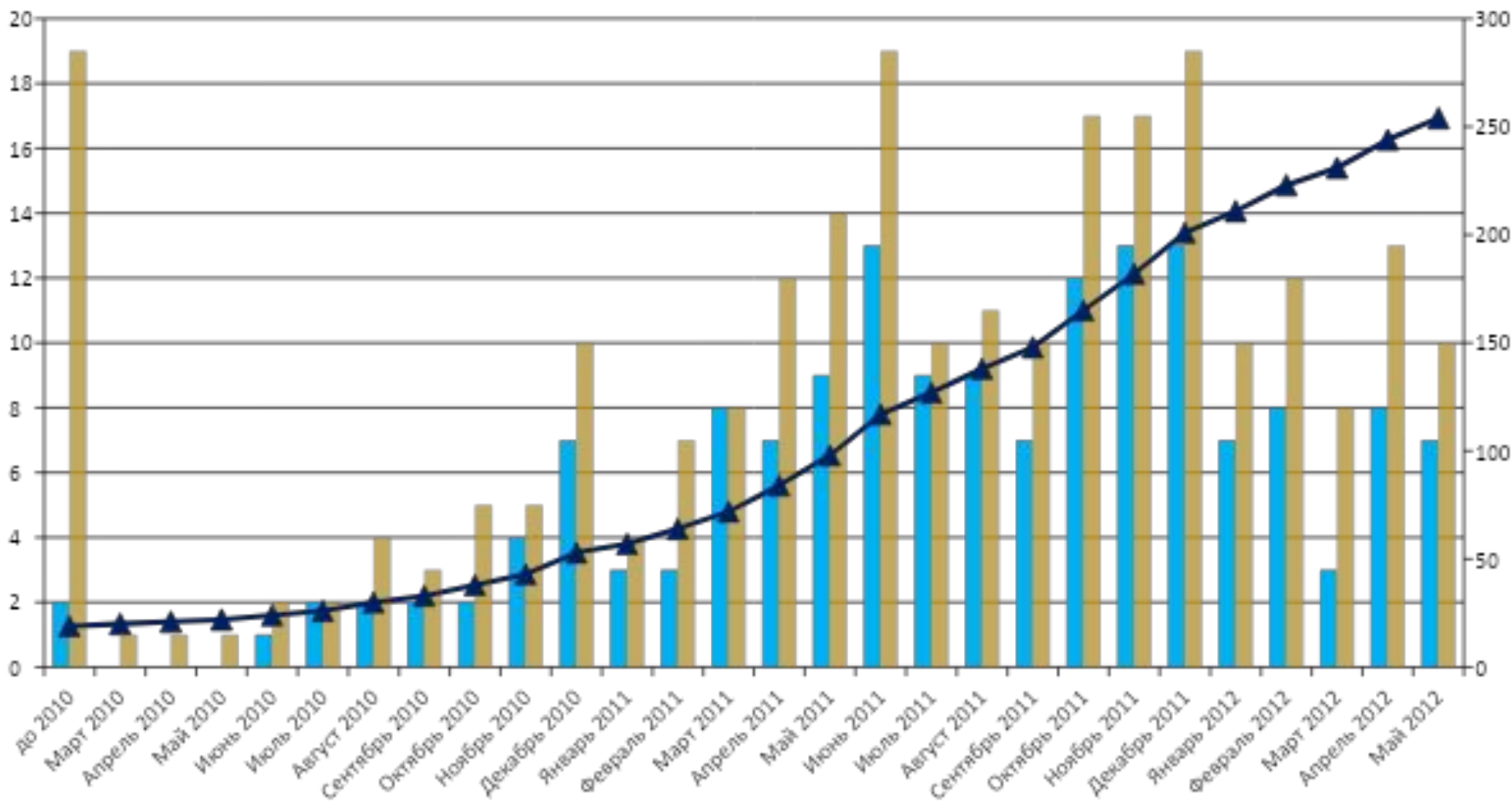
**В 30% последующий кредитор
привлекается к
ответственности за
предшествующего (комиссия за
выдачу, страховые п...**





Динамика споров с потребителями

Соотношение исков о возврате комиссий к общему количеству дел



■ Исков поступило

■ Из них комиссии

▲ Всего дел нарастающим итогом



МИНИМИЗАЦИЯ РИСКОВ



Заявление заемщика на кредит в виде анкеты:

Предоставлять заемщику выбор

Отсутствие навязывания:

Заемщик может самостоятельно выбирать основные параметры кредитования внутри программы

Комиссии:

Комиссия = плата за доп. услуги (нет услуги – нет комиссии)

Подсудность:

Например, заключение отдельного соглашения о подсудности по КД

Сложные проценты:

Например, заключение отдельного соглашения о реструктуризации



© www.123rf.com



Спасибо за внимание.

