Банк России

Ежегодная встреча с руководством Банка России

Круглый стол «Застройщики и ипотека, регулирование и вызовы рынка»

Сергей Колганов,
заместитель руководителя Службы по защите прав потребителей и обеспечению доступности финансовых услуг

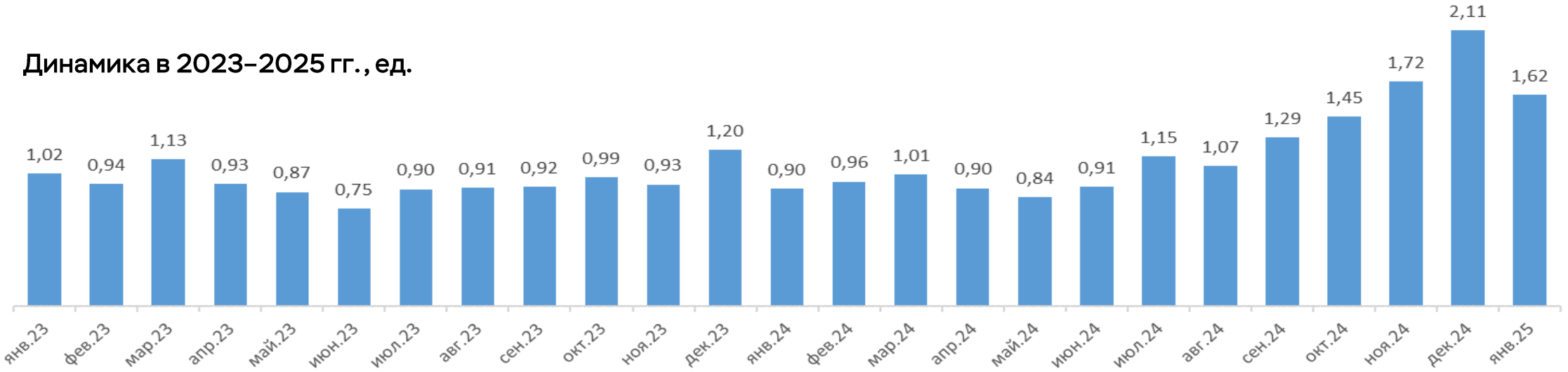
27 февраля 2025

Жалобы по вопросам ипотечного кредитования

2023	2024, тыс.
11,5	14,3 (+24,8%)

Январь 2024	Январь 2025, тыс.
0,9	1,6 (×1,8)

Динамика в 2023–2025 гг., ед.



Жалобы по вопросам ипотечного кредитования в 2024 году



Топ-3 тематик жалоб:

Невозможность выполнять обязательства по кредитному договору

2024 год – 2,3 тыс. жалоб (−6,8%)*

Январь 2025 года – 226 жалоб (+27%)**

Вопросы по госпрограммам поддержки ипотечных заемщиков

2024 год – 2,3 тыс. (рост в 1,6 раза)*

Январь 2025 года – 453 жалобы (рост в 3,7 раза)**

Вопросы страхования в рамках ипотечного кредитования

2024 год – 1,4 тыс. (рост в 4,7 раза)*

Январь 2025 года – 76 жалоб (рост почти в 2 раза)

* *По сравнению с 2023 годом*

** *По сравнению с январем 2024 года*

Стандарт защиты прав и законных интересов ипотечных заемщиков



Стандарт стал обязательным для банков с 1 января 2025 года и распространяется на договоры, заключенные после этой даты

Цель

Минимизация распространения высокорисковых схем ипотечного кредитования и более полное информирование заемщиков об условиях кредита и связанных с ним рисках

Основные положения

- Расширяется перечень информации, раскрываемой заемщику в понятной форме до заключения договора
- Обеспечивается защита граждан и участников ипотечного рынка, в том числе:
  - не допускается завышение стоимости объектов ипотеки для компенсации банкам недополученных процентных доходов по кредитам
  - пресекается использование аккредитивных схем, когда деньги вместо быстрого поступления на счет эскроу «зависают» на аккредитиве, не защищенном системой страхования
  - запрещается учитывать в первоначальном взносе средства, полученные заемщиком от застройщика или от банка

Стандарт осуществления надзора за соблюдением кредитными организациями стандартов деятельности кредитных организаций вступит в силу с 1 апреля 2025 года. Предусмотренные им меры будут применяться за нарушения, допущенные кредитными организациями уже после этой даты

Значение Надзорного стандарта

Комитет по стандартам будет применять к банкам меры воздействия за несоблюдение стандартов деятельности кредитных организаций, чтобы те устранили нарушения или причины, по которым стандарты не соблюдались

Меры воздействия

- Рекомендация об устранении в установленный срок
- Предупреждение о необходимости устранения нарушения в установленный срок
- Требование об устранении нарушения в установленный срок, если ранее в течение года выносилось предупреждение за несоблюдение той же нормы стандарта
- Наиболее строгой мерой воздействия на банки, нарушившие стандарты деятельности кредитных организаций, будет направление требования с передачей информации о нарушителе в Банк России для ее публикации на сайте регулятора. Это будет возможно, если ранее Комитет уже направлял банку требование об устранении нарушения той же нормы стандарта

Проект федерального закона о комплексном урегулировании задолженности

Основные положения

- Комплексное урегулирование задолженности проводят банки, МФО, КПК, АО «ДОМ.РФ», а также юридические лица, получившие право требования к заемщику по кредитным договорам (договорам займа)

- Кредитор до принудительного взыскания задолженности информирует заемщика о его праве на проведение комплексного урегулирования и на обращение к финансовому уполномоченному с заявлением о проверке требований кредитора

- После получения заявления заемщика кредитор направляет в БКИ уведомление о начале процедуры комплексного урегулирования для информирования других кредиторов заемщика

- В период проведения комплексного урегулирования задолженности кредиторы не могут:
  - вести принудительное взыскание задолженности
  - заключать с заемщиками кредитные договоры (договоры займа), увеличивающие его долговую нагрузку, и уступать права требования по таким договорам
  - обращаться в суд с заявлением о признании заемщика банкротом

- Срок проведения комплексного урегулирования задолженности – 30 дней *(обсуждается с заинтересованными сторонами)*

Комплексное урегулирование задолженности
- 19 финансовых организаций
- 29 тысяч сделок

Мониторинг соблюдения нормы о конечности ипотечного долга

«Обязательства по кредиту либо займу полностью прекращаются после оставления кредитором заложенного жилого помещения за собой»

(п. 5 ст. 61 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в редакции от 06.12.2011, распространяется на договоры, заключенные до 25.07.2014)

Банк России рекомендовал кредиторам восстановить права ипотечных заемщиков

(Информационное письмо Банка России № ИН-06-59/50 от 17.06.2019 «О правовых последствиях обращения взыскания на принадлежащий гражданину предмет ипотеки»)

1 этап мониторинга (2020)

- Банки аннулировали порядка 3 млрд ₽ задолженности граждан по ипотечным кредитам

2 этап мониторинга (2024)

- Аннулировано около 4,2 млрд ₽ задолженности
- Возвращено гражданам излишне взысканных банками средств в погашение кредитов на сумму более 100 млн ₽
- Скорректированы кредитные истории 3 тыс. заемщиков

Банк России

Спасибо за внимание!