

**УТВЕРЖДЕН**  
**Приказом Председателя Правления**  
**КБ «Новый век» (ООО)**  
**от 09.01.2025 №0901/5 \_\_\_\_\_**

\_\_\_\_\_ **В.Д. Мартынов**

## **СТАНДАРТ**

### **ЗАЩИТЫ ПРАВ И ЗАКОННЫХ ИНТЕРЕСОВ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЕМЩИКОВ**

#### **Глава 1. Общие положения**

#### **Статья 1. Предмет регулирования настоящего Стандарта**

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

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

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

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

#### **Статья 2. Общие принципы**

2.1. Раскрытие Банком информации заемщику осуществляется:

- 1) на равных правах и в равном объеме для всех заемщиков;
- 2) бесплатно;
- 3) на русском языке;
- 4) в доступной форме, обеспечивающей разъяснение специальных терминов (в случае их наличия). В частности, Банк обязан обеспечить, чтобы предоставляемая заемщикам информация и содержание документов были понятны и доступны заемщикам, не имеющим специальных знаний в области финансов. При этом не допускается искажение информации, приводящее к неоднозначному и (или) двусмысленному толкованию условий финансовой услуги;
- 5) в объеме информации, важной для принятия заемщиком решения, исходя из обстоятельств на момент предоставления ипотечного кредита.

## 2.2. При взаимодействии Банка с заемщиками:

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

2) Банк обязан предоставить ответы на возникшие у заемщика вопросы по ипотечному кредиту, иным предлагаемым Банком в связи с заключением договора ипотечного кредита услугам (работам, товарам), за исключением причин отказа в заключении договора ипотечного кредита.

## 2.3. Определение Банком условий договора ипотечного кредита строиться на принципах:

1) добросовестности Банка и соблюдения баланса интересов сторон, с учетом необходимости защиты интересов заемщика как экономически слабой стороны;

2) недопустимости неопределенности для заемщика относительно его прав, обязанностей и действий при получении и обслуживании ипотечного кредита.

## **Глава 2. Раскрытие информации при заключении договора ипотечного кредита**

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

3.1. До заключения договора ипотечного кредита Банк обязан раскрыть заемщику в порядке, предусмотренном [статьей 4](#) настоящего Стандарта, следующую информацию:

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

2) информацию об условиях стимулирующих бонусных программ, предлагаемых при предоставлении ипотечного кредита самим Банком или при его посредничестве, которыми предусматривается предоставление заемщикам дополнительных материальных благ (бонусов), мотивирующих к приобретению предмета ипотеки, условия которых могут прямо либо косвенно оказывать влияние на выдачу ипотечного кредита и (или) условия ипотечного кредита, в том числе:  
об организаторе стимулирующих бонусных программ;  
об условиях, соблюдение которых необходимо для получения соответствующих бонусов в рамках стимулирующей бонусной программы;

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

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

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

4) в случае предоставления ипотечного кредита на цели приобретения находящегося на этапе строительства предмета ипотеки либо имущественных прав, являющихся предметом ипотеки, на объект, находящийся на этапе строительства, Банк обязан разъяснить заемщику порядок действий по внесению изменений в кредитную и обеспечительную документацию (при необходимости), необходимость страхования предмета ипотеки после завершения строительства и оформления права собственности на предмет ипотеки в качестве объекта недвижимости;

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

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

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

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

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

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

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

### **Глава 3. Условия договора ипотечного кредита**

#### **Статья 5. Сумма ипотечного кредита**

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

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

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

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

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

#### **Статья 6. Взнос за счет собственных средств заемщика**

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

жилищного кредитования, а также при расчете показателей с использованием величин взноса за счет собственных средств заемщика, применяемых в нормативных правовых актах.

Банк учитывает все доступные документы для выявления факта и суммы материальной выгоды заемщика, указанной в абзаце первом настоящего пункта.

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

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

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

## **Статья 7. Срок договора ипотечного кредита**

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

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

## **Статья 8. Право заемщика на ипотечные каникулы**

8.1. Банк вправе предусмотреть в условиях договора ипотечного кредита право заемщика на обращение к Банку с заявлением о рассмотрении возможности изменения условий договора ипотечного кредита в случае ухудшения финансового положения заемщика.

## **Статья 9. Порядок предоставления денежных средств по ипотечному кредиту**

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

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

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

## **Статья 10. Комиссии и иные вознаграждения кредитной организации**

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

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

#### **Глава 4. Заключительные положения**

##### **Статья 11. Иные положения**

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