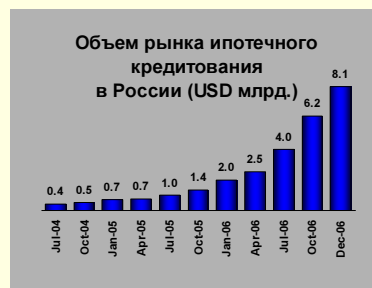


## Кодекс ипотечного кредитора Защита прав потребителей в ипотечном кредитовании

### Ипотечное кредитование в России Отдельные наблюдения

- Начальная стадия рыночного развития
- Высокие темпы роста рынка ипотечного кредитования
- Агрессивные рекламные компании по привлечению клиентов
- Высокий рост цен на недвижимость (в течение последних нескольких лет)
- Неопытные заемщики



## Риски

### Заемщики



- **Номинальные и эффективные проценты** отличаются
  - Заемщики не всегда могут адекватно оценить свои возможности
- **Привилегированная позиция кредитора**
  - Банки «диктуют» многие условия кредитных договоров

### Банки



- **Позиция судов** по отношению к банкам в случаях жалоб заемщиков на дополнительные комиссии
- Бум цен на недвижимость
  - Возможность падения цен на недвижимость => количество дефолтов может существенно увеличиться

## Основные цели правил поведения кредиторов

- I. Установление стандартов взаимодействия в отношениях → **стандарты ЭТИКИ**.
- II. Создание возможностей принимать обоснованные решения → **ИНФОРМАЦИОННЫЕ стандарты**
- III. Снижение риска неисполнения обязательств через защиту от нежелательных последствий → **стандарты МАТЕРИАЛЬНОЙ ЗАЩИТЫ**



Важная косвенная цель:  
создание **добросовестной конкуренции** между кредитными организациями

## Кодекс и Закон За и Против

### КОДЕКСЫ

(соглашение между кредиторами)

#### Плюсы:

- ✓ гибкость
- ✓ базируется на реальном опыте

#### Минусы:

- ✓ Механизм принуждения не всегда эффективен

### ЗАКОН

(часть законодательства)

#### Плюсы:

- ✓ Эффективный механизм принуждения
- ✓ Императивность норм

#### Минусы:

- ✓ Негибкий
- ✓ Ограничивающий

## Кодекс или Закон

### • Кодекс Ипотечного Кредитора:

- ⇒ Разработан и регулируется с помощью индустрии
- ⇒ Более гибкий, чем закон (может совершенствоваться в ногу со временем)
- ⇒ Учитывает специфику ипотечного кредитования
- ⇒ Хороший сигнал для заемщиков

## Подход I

- **2 варианта** развития правового поля по защите прав потребителей:
  1. Сложный подход (принятие правового акта, охватывающего все аспекты защиты прав потребителей)
  2. Поэтапный подход (принятие и изменение правовых актов по мере развития рынка, с учетом наиболее острых проблем)
- **Поэтапный подход обычно предпочтителен :**
  - Развивающиеся рынки достаточно часто меняют практику;
  - Все участники дискуссии должны быть хорошо образованы (группы потребителей, специальные государственные органы);
  - Кредиторы вынуждены повышать степень доверия к себе.

## Поэтапный подход

- ⇒ **Кодекс Этики**
  - ⇒ Базовый документ, устанавливающий основные положения защиты потребителей
- ⇒ **Информационные стандарты**
  - ⇒ Разработка стандартов по предконтрактному информированию
- ⇒ **Материальные стандарты**
  - ⇒ Разработка правил поведения при обслуживании долга, обращении взыскания итд.

## **КОДЕКС СФЕРА РАСПРОСТРАНЕНИЯ И ЦЕЛИ**

---

- Сфера распространения – жилищные кредиты.

*«Жилищный кредит» представляет собой кредит, выдаваемый Кредитором Потребителю на приобретение и/или ремонт существующего жилья и обеспеченный залогом жилого помещения или иным обеспечением. В целях настоящего Кодекса, кредит, предоставленный Кредитором Потребителю для иных целей, но обеспеченный залогом жилого помещения, рассматривается в качестве Жилищного кредита.*

- Цели:

- Установление стандартов защиты прав потребителей
- Продвижение этических и ясных деловых практик и ипотечном кредитовании.

## **Основные разделы**

---

- Честность
- Соответствие с законом
- Конфликт интересов
- Недопущение дискриминации
- Конфиденциальность
- Нормы профессионального поведения

## Специальные разделы

---

- Реклама
- Консультации и информация
- Честная и всесторонняя финансовая оценка
- Заключение договора, условия и положения
- Условия расторжения и возможные финансовые сложности со стороны заемщика

## Исполнение

---

### Обращение потребителей

- Внутреннее рассмотрение (Специальный сотрудник)
- Внешнее рассмотрения (Омбудсмен)

---

### Санкции

- Кредитор может быть лишен права на рекламу со ссылкой на Кодекс

## Влияние Кодекса на рынок

---

- **Стандартизация практики** => более эффективное развитие ипотечного рынка
- **Кодекс этики** – важный элемент цивилизованности рынка => привлечение внимания со стороны инвесторов
- **Эффективный диалог** между заемщиком и кредитором