

Могу ли я расторгнуть ипотечный договор?

Могу ли я расторгнуть ипотечный договор? Договор ипотеки был заключен со Сбербанком в 2015 года. В условиях договора отсутствует текст о расторжении ипотеки. На сегодняшний день мое финансовое состояние ухудшилось в несколько раз. Как в этом случае поступить?

Ответ 1

Расторжение договора ипотеки регулируется общими нормами ГК РФ.

По общему правилу изменение и расторжение договора возможны по соглашению сторон. По требованию одной из сторон договор может быть изменен или расторгнут по решению суда при существенном нарушении договора другой стороной и в иных случаях, предусмотренных законодательством РФ или договором ([п. п. 1, 2 ст. 450](#) ГК РФ).

Относительно расторжения кредитного договора.

Заемщик - физическое лицо, заключивший в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, кредитный договор (договор займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой, вправе в любой момент в течение времени действия такого договора обратиться к кредитору с требованием об изменении его условий, предусматривающим приостановление исполнения заемщиком своих обязательств либо уменьшение размера платежей заемщика на срок, определенный заемщиком (далее - льготный период), при одновременном соблюдении следующих условий:

Максимальный размер кредита (займа), предусмотренный п. 1 ч. 1 ст. 6.1-1, составляет 15 млн руб. до установления иного Правительством РФ (ФЗ от 01.05.2019 N 76-ФЗ).

1) размер кредита (займа), предоставленного по такому кредитному договору (договору займа), не превышает максимальный размер кредита (займа), установленный Правительством Российской Федерации для кредитов (займов), по которому заемщик вправе обратиться с требованием к кредитору о предоставлении льготного периода. Максимальный размер кредита (займа) для кредитов (займов), по которому заемщик вправе обратиться с требованием к кредитору о предоставлении льготного периода, может быть установлен Правительством Российской Федерации с учетом региональных особенностей;

Изменение условий кредитного договора (займа) заемщиком в соответствии с ФЗ от 03.04.2020 N 106-ФЗ, от 07.10.2022 N 377-ФЗ после окончания льготного периода не рассматривается в качестве несоблюдения условия, предусмотренного п. 2 ч. 1 ст. 6.1 - 1.

2) условия такого кредитного договора (договора займа) ранее не изменялись по требованию заемщика (одного из заемщиков), указанному в настоящей части (вне зависимости от перехода прав (требований) по указанному договору к другому кредитору), а также не изменялись по требованию заемщика (одного из заемщиков), указанному в настоящей части, условия первоначального кредитного договора (договора займа), прекращенного в связи с заключением с заемщиком (одним из заемщиков) нового кредитного договора (договора займа), обязательства по которому обеспечены тем же предметом ипотеки, что и обязательства по первоначальному кредитному договору (договору займа);

3) предметом ипотеки является жилое помещение, являющееся единственным пригодным для постоянного проживания заемщика (одного из заемщиков), или право требования участника долевого строительства в отношении жилого помещения, которое будет являться единственным пригодным для постоянного проживания заемщика (одного из заемщиков) жилым помещением, вытекающее из договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным [законом](#) от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации". При этом не учитывается право заемщика (одного из заемщиков) на владение и пользование иным жилым помещением, находящимся в общей собственности, если соразмерная его доле общая площадь иного жилого помещения не превышает норму предоставления площади жилого помещения, установленную в соответствии с [частью 2 статьи 50](#) Жилищного кодекса Российской Федерации;

4) заемщик на день направления требования, указанного в настоящей части, находится в трудной жизненной ситуации.

Между тем,

в судебной практике содержится подход, согласно которому ухудшение финансового положения заемщика, не свидетельствует о существенном изменении обстоятельств, вследствие которых возможно расторжение договора, поскольку при заключении кредитного договора заемщик при должной степени заботливости и осмотрительности обязан был учитывать все связанные с заключением данных договоров риски, а также риск ухудшения фин. положения (Апелляционное [определение](#) Московского городского суда от 26.09.2019 по делу N 33-44638/2019).