

# На основании каких федеральных законов выбор банка для оформления ипотеки определяет покупатель квартиры, а не продавец

## 1. Краткая постановка вопроса

Вопрос сводится к разграничению трёх самостоятельных правоотношений, которые обычно «слипаются» в сознании участников сделки: (1) договор купли-продажи квартиры между продавцом и покупателем, (2) кредитный договор между покупателем и выбранным им банком, (3) ипотека (залог) приобретаемой квартиры, возникающая в силу закона в пользу банка-кредитора. Продавец является стороной только первого из них; заёмщиком по кредитному договору и залогодателем по ипотеке выступает покупатель, а залогодержателем — тот банк, который выдал ему кредит. Поэтому по общему правилу выбор кредитной организации — это элемент свободы договора самого покупателя (ст. 1, 421, 819 ГК РФ) и одновременно следствие того, что ипотека в силу закона возникает в пользу кредитора покупателя, а не в пользу продавца (ст. 77, 64.1, 64.2, 69.1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Вместе с тем продавец вправе сделать работу с конкретным банком условием своей сделки — тогда вопрос переходит из плоскости «кто вправе выбрать банк» в плоскость «какое условие договора купли-продажи стороны согласовали и не является ли оно недействительным (в том числе по ст. 16 Закона РФ «О защите прав потребителей» и ст. 10, 16 Федерального закона «О защите конкуренции»)». Ниже разобраны обе линии и их практические последствия.

## 2. Раздел I. Три правоотношения и три ответа на вопрос: какие прочтения вопроса существуют

Формулировка «выбор банка для оформления ипотеки» допускает минимум три существенно разных прочтения, и каждое имеет собственное правовое обоснование:

**Версия А. Выбор банка-кредитора по кредитному договору.** Речь о том, в каком банке покупатель получает кредит, обеспечиваемый ипотекой

приобретаемой квартиры. Именно эта версия чаще всего имеется в виду, и именно по ней ответ однозначен: выбирает покупатель-заёмщик.

**Версия Б. Выбор банка как расчётного посредника (аккредитив, счёт эскроу, банковская ячейка).** Здесь банк обслуживает расчёты между продавцом и покупателем, а не кредитует сделку. В этом случае банк часто определяет именно продавец, и это законно: ст. 867–873 ГК РФ (аккредитив), ст. 860.7–860.10 ГК РФ (договор счёта эскроу), ст. 15.4–15.5 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ (для долевого строительства — эскроу-агент, отвечающий критериям Правительства РФ, определяется застройщиком).

**Версия В. Требование продавца оформить ипотеку в конкретном банке как условие договора купли-продажи.** Это уже не про «кто вправе выбрать», а про допустимость такого договорного условия и его последствия (см. разделы V–VII).

Разграничение этих версий критично: смешение версий А и Б — источник большинства бытовых конфликтов («риелтор/продавец сказал оформлять ипотеку только в банке Х»), тогда как юридически это два разных банка в двух разных ролях.

---

## 3. Раздел II. Почему выбор банка-кредитора принадлежит покупателю: кредитный договор

### 3.1. Кредитный договор — двусторонняя сделка покупателя и банка

Согласно ст. 819 ГК РФ по кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуется предоставить денежные средства (кредит) заёмщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заёмщик обязуется возратить полученную денежную сумму и уплатить проценты. Заёмщиком здесь может быть только то лицо, которое приобретает квартиру (или его созаёмщик), — продавец в этом договоре не участвует и участником стать не может, поскольку кредит направлен на исполнение обязанности покупателя по оплате.

Договор по общему правилу считается двусторонней сделкой (п. 1, 2 ст. 420, п. 3 ст. 154 ГК РФ), а права и обязанности сторон возникают из их собственного волеизъявления (п. 2 ст. 1, п. 1 ст. 8, ст. 153 ГК РФ).

## 3.2. Свобода договора и свобода выбора контрагента

Ключевые нормы:

- **п. 1 ст. 421 ГК РФ** — граждане и юридические лица свободны в заключении договора;
- **п. 2 ст. 421 ГК РФ** — понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена ГК РФ, законом или добровольно принятым обязательством. Ни ГК РФ, ни специальные законы не обязывают покупателя квартиры получать кредит в определённом банке;
- **п. 4 ст. 421 ГК РФ** — условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом;
- **ст. 422 ГК РФ** — договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом;
- **ст. 445 ГК РФ** — режим обязательного заключения договора, применимый лишь в прямо указанных законом случаях (к кредитованию покупки квартиры гражданином он не относится);
- **п. 3 ст. 308 ГК РФ** — обязательство не создаёт обязанностей для лиц, не участвующих в нём в качестве сторон. Продавец, не являясь стороной кредитного договора, не может ни приобретать права, ни нести обязанности из него, в том числе «назначать» кредитора покупателя. Это же правило работает и в обратную сторону: покупатель не может обязать продавца перед банком.

Разъяснения о свободе договора и пределах её ограничения даны в Постановлении Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и её пределах» и в Постановлении Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора».

## 3.3. Банк как специальный субъект — тоже элемент выбора покупателя

Кредит может предоставить только банк или иная кредитная организация, действующая на основании лицензии Банка России (ст. 1, 5 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности», ст. 819 ГК РФ). Условия кредитования (ставка, срок, требования к заёмщику, к объекту залога, к оценке, к страхованию) определяются банком самостоятельно (ст. 29 Закона № 395-1). Это означает, что выбор банка неразрывно связан с индивидуальной кредитоспособностью и анкетными данными конкретного покупателя-заёмщика: продавец в принципе не может

«выбрать банк» за покупателя, поскольку не он проходит скоринг, не он подписывает кредитный договор, не он несёт обязанность по возврату кредита и не он отвечает за просрочку.

### 3.4. Практический вывод по разделу II

Покупатель выбирает банк-кредитора в силу п. 1, 2, 4 ст. 421, ст. 819, п. 3 ст. 308 ГК РФ. Продавец не является стороной кредитного договора и по общему правилу не вправе подменять покупателя в этом выборе иначе как через добровольно согласованное условие договора купли-продажи (раздел V).

## 4. Раздел III. Ипотека в силу закона: залогодержателем становится банк покупателя, а не банк продавца

Это второй, самостоятельный и, пожалуй, самый «технический» аргумент в пользу покупателя.

### 4.1. Ипотека в силу закона — общая конструкция

Согласно п. 1 ст. 334 ГК РФ залогодержатель — кредитор по обеспеченному залогом обязательству; согласно п. 3 той же статьи залог возникает в силу договора либо на основании закона при наступлении указанных в нём обстоятельств, если законом предусмотрено, какое имущество и для обеспечения какого обязательства признаётся находящимся в залоге. Залогодателем является лицо, которому принадлежит предмет залога (п. 1 ст. 335 ГК РФ), — то есть покупатель, ставший собственником.

### 4.2. Специальные нормы об ипотеке в силу закона

- **п. 1 ст. 77 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»** — если иное не предусмотрено федеральным законом или договором, жилой дом или квартира, приобретённые за счёт кредита банка или иной кредитной организации в собственность, считаются находящимися в залоге с момента государственной регистрации договора купли-продажи; залогодержателем по данному залогу являются банк или иная кредитная организация, **предоставившие кредит на покупку;**
- **п. 2 ст. 77** — к такому залогу применяются правила о залоге недвижимого имущества, возникающем в силу договора;
- **ст. 64.1 ФЗ № 102-ФЗ** (введена Федеральным законом от 17.07.2009 № 166-ФЗ) — аналогичная конструкция для земельного участка,

приобретённого с использованием кредитных средств; залогодержателем является банк (иное юрлицо), предоставивший кредит или целевой заём;

- **ст. 64.2 ФЗ № 102-ФЗ** — для земельного участка под зданием/сооружением, построенным с использованием кредитных средств;
- **ст. 69.1 ФЗ № 102-ФЗ** (введена Федеральным законом от 17.07.2009 № 166-ФЗ) — для зданий, сооружений и нежилых помещений, приобретённых с использованием кредитных средств: залогодержателями являются банк или иная кредитная организация либо другое юридическое лицо, предоставившие кредит или целевой заём;
- **ст. 76 ФЗ № 102-ФЗ** (в редакции Закона № 166-ФЗ: «По завершении строительства жилого дома ипотека на него не прекращается») — сохранение ипотеки на построенный объект;
- **ст. 2 и 20 ФЗ № 102-ФЗ** — основания возникновения ипотеки в силу закона и порядок государственной регистрации такой ипотеки (она регистрируется на основании договора купли-продажи и кредитного договора — то есть договора между покупателем и его банком);
- **ст. 53 Федерального закона от 13.07.2015 № 217-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»** — государственная регистрация ипотеки в силу закона, осуществляемая одновременно с регистрацией права собственности покупателя.

Из приведённых норм прямо следует, что персональный состав залогодержателя predetermined кредитным договором, заключённым **покупателем**. Продавец не может «назначить» залогодержателем свой банк: ипотека в силу закона не возникает в пользу лица, не выдавшего кредит на приобретение.

### 4.3. Конкурирующая позиция и её пределы

Существует ситуация, когда продавец действительно «присутствует» в залоговых отношениях:

- **п. 5 ст. 488 ГК РФ** — если договором предусмотрена оплата товара через определённое время после передачи (продажа в кредит), с момента передачи товара покупателю и до его оплаты товар признаётся находящимся в залоге у **продавца** в обеспечение обязанности по оплате; по п. 3 ст. 489 ГК РФ это правило применяется и к продаже в рассрочку;
- **ст. 37 ФЗ № 102-ФЗ** — отчуждение заложенного имущества допускается только с согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено договором об ипотеке или законом; **ст. 346 ГК РФ** — аналогичное правило о распоряжении предметом залога;

- **ст. 43 ФЗ № 102-ФЗ** — последующая ипотека допускается, если она не запрещена предшествующим договором об ипотеке (либо если предшествующий залогодержатель дал согласие);
- **ст. 38 ФЗ № 102-ФЗ** — сохранение ипотеки при переходе прав на имущество;
- **ст. 41 ФЗ № 102-ФЗ** — при принудительном изъятии (выкуп для государственных нужд, реквизиция, национализация) ипотека распространяется на предоставленное взамен имущество либо залогодержатель приобретает право преимущественного удовлетворения из суммы возмещения; при конфискации ипотека сохраняет силу, а залогодержатель, интересы которого не могут быть в полной мере защищены, вправе требовать досрочного исполнения обязательства и обращения взыскания.

Это означает: если квартира продавца сама находится в залоге у банка (типичная ситуация «продажа с погашением ипотеки продавца»), то воля продавца и его залогодержателя юридически значима — но не для выбора банка покупателя, а для **согласия на отчуждение** предмета залога (ст. 37 ФЗ № 102-ФЗ, ст. 346 ГК РФ). Покупателю в таком случае нередко предлагают оформить «свою» ипотеку в том же банке продавца — это удобно (одна сделка, один офис, взаимозачёт), но **не обязательно по закону**: обязательность возникает только из договора, а не из нормы права. Дополнительно действует правило ст. 460–461 ГК РФ об обязанности продавца передать товар свободным от прав третьих лиц и об ответственности за её нарушение, но оно также не даёт продавцу права выбирать кредитора покупателя.

#### 4.4. Практический вывод по разделу III

Правовое основание «банк выбирает покупатель» в этой части составляют ст. 334, 335 ГК РФ и ст. 77, 64.1, 64.2, 69.1, 2, 20 ФЗ № 102-ФЗ, ст. 53 Закона № 218-ФЗ: залогодержателем по ипотеке в силу закона становится тот банк, который выдал кредит покупателю. Продавец участвует в залоговой «истории» только тогда, когда его собственное имущество уже обременено ипотекой в пользу его банка (ст. 37, 43 ФЗ № 102-ФЗ, ст. 346 ГК РФ), и это касается его согласия на продажу, а не выбора кредитора покупателя.

## 5. Раздел IV. Позиция продавца в договоре купли-продажи: что он вправе и чего не вправе

### 5.1. Продавец определяет только «свои» условия

Договор купли-продажи недвижимости регулируется ст. 549, 550, 551, 554, 555, 556, 558 ГК РФ («существенные условия — предмет и цена; форма и регистрация; передача»). Ключевое для нашего вопроса — ст. 558 ГК РФ: существенным условием договора продажи жилого помещения, в котором проживают лица, сохраняющие право пользования, является перечень таких лиц с указанием их прав; договор продажи жилого дома, квартиры, части дома или квартиры подлежит государственной регистрации и считается заключённым с момента такой регистрации.

Ни в ст. 549, ни в ст. 558 ГК РФ, ни в ст. 488, 489 ГК РФ (оплата товара через определённое время после передачи; рассрочка) нет условия о согласовании банка покупателя как элемента, необходимого для заключения договора. Следовательно, требование продавца об ипотеке «только в банке X»: - либо является **условием договора купли-продажи** (о порядке оплаты), согласованным сторонами добровольно (п. 4 ст. 421 ГК РФ), - либо является **неправомерным давлением** и (если продавец — профессионал: застройщик, риелтор, агентство) может быть квалифицировано как навязывание (см. разделы V–VI).

### 5.2. Продавец несёт собственные риски и вправе их защищать

Законная мотивация продавца понятна: он хочет гарантированно получить деньги, а не «обещание банка». Инструменты защиты у него есть, и они не связаны с выбором банка покупателя:

- **отлагательное условие** (п. 1 ст. 157 ГК РФ): сделка считается совершённой при наступлении обстоятельства — например, поступления денежных средств по аккредитиву/на счёт эскроу;
- **аккредитив** (ст. 867–873 ГК РФ) или **счёт эскроу** (ст. 860.7–860.10 ГК РФ), где банк-посредник выбирается сторонами совместно;
- **п. 5 ст. 488 ГК РФ** — если оплата отсрочена, товар до оплаты находится в залоге у продавца, что защищает его независимо от того, какой банк кредитует покупателя;
- **заверения об обстоятельствах** (ст. 431.2 ГК РФ) и договорная неустойка за просрочку оплаты (ст. 330, 331 ГК РФ) — но не ограничение свободы покупателя в выборе кредитора.



### 5.3. Практический вывод по разделу IV

Продавец вправе защищать свой интерес в получении денег (ст. 157, 867-873, 860.7-860.10, п. 5 ст. 488, ст. 431.2 ГК РФ), но Закон не наделяет его правом выбирать кредитную организацию для покупателя: такого права нет ни в ст. 421 ГК РФ, ни в ст. 549, 558 ГК РФ, ни в ФЗ № 102-ФЗ.

## 6. Раздел V. Вправе ли продавец обусловить оплату получением кредита именно в конкретном банке: две конкурирующие позиции

### 6.1. Позиция 1 (допустимость): условие договора купли-продажи — это элемент свободы договора

**Обоснование.** По п. 1, 4 ст. 421 ГК РФ стороны свободны в определении условий договора. Продавец вправе вообще отказаться от продажи, а если он согласен продавать, то на определённых условиях — например: «оплата производится за счёт кредитных средств, предоставляемых ПАО Банк Х»; при недостижении согласия по этому условию договор просто не заключается (п. 2 ст. 421 ГК РФ — понуждение не допускается). Такое условие не обязывает покупателя брать кредит, оно лишь описывает порядок расчётов; несоответствие ему — риск неисполнения обязанности оплатить (ст. 328, 406, 314 ГК РФ).

**Когда применяется.** В сделках, где покупатель и продавец — равные непрофессиональные участники, а условие согласовано осознанно (например, продавец согласен на отсрочку платежа только под кредит своего давнего банка-партнёра со «своим» юридическим отделом); а также в сделках между предпринимателями, где ст. 16 Закона РФ «О защите прав потребителей» не применяется.

**Практическое последствие.** Договор действителен, покупатель, оформивший кредит в другом банке, формально нарушает условие о порядке оплаты и несёт риск ответственности по ст. 330, 393, 406 ГК РФ.

### 6.2. Позиция 2 (недопустимость навязывания): условие ничтожно, если ущемляет права покупателя-потребителя или ограничивает конкуренцию

**Обоснование (потребительское направление).** Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»: - **п. 1 ст. 16** — условия договора,



ущемляющие права потребителя по сравнению с правилами, установленными законами или иными правовыми актами в области защиты прав потребителей, признаются недействительными; - **п. 2 ст. 16** — запрещается обуславливать приобретение одних товаров (работ, услуг) обязательным приобретением иных товаров (работ, услуг); убытки, причинённые потребителю вследствие нарушения его права на **свободный выбор** товаров (работ, услуг), возмещаются продавцом (исполнителем) в полном объёме; - **ст. 10, 12** — право на информацию и ответственность за её непредоставление (покупатель должен знать, что банк выбирает он); - применение ЗоЗПП к «финансовым услугам» в части, не урегулированной специальным законодательством, подтверждено Постановлением Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» (п. 1-3).

Ничтожность такого условия влечёт последствия ст. 167, 168 ГК РФ и п. 1 ст. 16 ЗоЗПП.

**Обоснование (антимонопольное направление).** Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»: - **ч. 1 ст. 10 (п. 3)** — запрет злоупотребления доминирующим положением, в том числе навязывания контрагенту условий, невыгодных для него (применимо, например, к крупному застройщику или оператору первичного рынка, занимающему доминирующее положение на локальном рынке, — ст. 4, 5 Закона № 135-ФЗ); - **ст. 11** — запрет соглашений между хозяйствующими субъектами, ограничивающих конкуренцию; - **ст. 16** — запрет соглашений между органами власти и хозяйствующими субъектами. Сама по себе «аккредитация банков» застройщиком прямо законом не запрещена, но соглашение застройщика и банка, фактически устраняющее иных кредиторов от финансирования покупок у этого застройщика, способно быть квалифицировано как ограничивающее конкуренцию — оценка даётся антимонопольным органом по фактическим обстоятельствам конкретного рынка.

**Обоснование (общегражданское).** Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и её пределах» (разъяснения о защите «слабой стороны» договора): если условие определено одной стороной и явно обременительно для присоединившейся стороны, суд вправе дать ему иное толкование или отказать в защите, в том числе со ссылкой на ст. 10 ГК РФ (запрет злоупотребления правом).

**Когда применяется.** Когда продавец — профессиональный участник рынка (застройщик, риелторская компания, банк-продавец), покупатель — гражданин-потребитель, а условие о конкретном банке не имеет разумного объяснения, связанного с интересом продавца в получении денег (например,

банк навязан из-за агентского вознаграждения, а не из-за надёжности расчётов).

**Практическое последствие.** Условие недействительно (ничтожно) в части; покупатель вправе требовать возмещения убытков, вызванных нарушением его права на свободный выбор услуг (п. 2 ст. 16 ЗоЗПП, ст. 15 ГК РФ), а также обратиться в ФАС России. Кроме того, при неблагоприятном для продавца исходе он не вправе ссылаться на неисполнение покупателем «несуществующего» условия для отказа от передачи квартиры.

### 6.3. Как выбирается позиция: критерии разграничения

| Обстоятельство                                                                                                                                                 | Более вероятная квалификация                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Оба контрагента — предприниматели; условие согласовано индивидуально (протокол разногласий, переписка)                                                         | Позиция 1: условие действительно (п. 1, 4 ст. 421 ГК РФ)                                                                 |
| Продавец — застройщик/агентство; покупатель — гражданин; условие включено в типовую форму                                                                      | Позиция 2: вероятно ущемление прав потребителя (п. 1, 2 ст. 16 ЗоЗПП), возможна оценка по ст. 10, 11, 16 Закона № 135-ФЗ |
| Условие о банке объясняется законным интересом продавца (погашение его собственной ипотеки в этом банке, единый расчётный центр, требования СФР/органов опеки) | Позиция 1, но только как порядок расчётов, а не как запрет на выбор кредитора покупателем                                |
| Условие о банке соединено с фиксированным агентским вознаграждением и не связано с защитой интереса продавца                                                   | Позиция 2, с риском признания его недействительным и риском предписания ФАС                                              |

## 7. Раздел VI. Требуется ли согласие или участие продавца при выборе покупателем банка: исключения и особые режимы

По общему правилу — **нет**: продавец не согласовывает и не одобряет выбор кредитора покупателя. Однако существует закрытый перечень ситуаций, где

участие продавца (или иного лица) юридически необходимо либо объективно неизбежно:

1. **Квартира продавца в залоге у его банка.** Требуется согласие залогодержателя-продавца (точнее, залогодержателя квартиры) на отчуждение — ст. 37 ФЗ № 102-ФЗ, ст. 346 ГК РФ; при последующей ипотеке — ст. 43 ФЗ № 102-ФЗ. Это согласие на сделку, а не право выбрать банк покупателя.
2. **Продажа с отсрочкой платежа.** До оплаты товар в залоге у продавца (п. 5 ст. 488, п. 3 ст. 489 ГК РФ) — продавец заинтересован в платёжеспособности банка покупателя, но это интерес, реализуемый через условие о расчётах, аккредитив или эскроу.
3. **Оплата с использованием средств материнского (семейного) капитала.** Требуется участие Социального фонда России и соблюдение требований Федерального закона от 29.12.2006 № 256-ФЗ; расчётный механизм задан законом, а не выбором банка.
4. **Сделки с участием органов опеки и попечительства** (при отчуждении имущества несовершеннолетних) — предварительное разрешение в силу ст. 37 ГК РФ, ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве».
5. **Долевое строительство.** Расчёты идут через счёт эскроу; эскроу-агент определяется застройщиком среди банков, соответствующих критериям Правительства РФ (ст. 15.4, 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, ст. 860.7–860.10 ГК РФ). Здесь действительно «банк выбирает продавец-застройщик» — но это банк-эскроу-агент (Версия Б), а не банк-кредитор покупателя (Версия А). Дополнительно см. п. 2–4 ст. 15.5-1 и связанные нормы о залоге в пользу банка, финансирующего строительство наёмного дома (Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ, п. 2–4 ст. 1.1 которого закрепляют конструкцию «если в залоге земельный участок под наёмным домом, в залоге находится и строящийся дом»; залогодержателем является банк, предоставивший кредит на строительство).
6. **Публичные продажи.** Продажа квартиры банком (реализация залога), с торгов по исполнительному производству или в процедуре банкротства: банк-кредитор покупателя выбирается покупателем, но расчёты и допуск к участию определяются законом (Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»; Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», включая правила о доплате при продаже жилого помещения гражданину-кредитору и о специальном банковском счёте должника, приведённые в источнике 10).
7. **Государственные ипотечные программы** (льготные программы, военная ипотека по Федеральному закону от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-

ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»). Здесь выбор покупателя ограничен банками-участниками программы. Ограничение исходит из **закона и условий программы**, а не из воли продавца, — что принципиально для квалификации: такое ограничение правомерно, тогда как частное требование продавца — нет.

## 8. Раздел VII. Практические выводы по каждой версии

**Версия А (выбор банка-кредитора).** Выбирает покупатель. Основания: п. 1, 2, 4 ст. 421, ст. 819, п. 3 ст. 308, ст. 334, 335 ГК РФ; ст. 1, 5, 29 Закона № 395-1; ст. 77, 64.1, 64.2, 69.1, 2, 20 ФЗ № 102-ФЗ; ст. 53 Закона № 218-ФЗ. Рекомендация покупателю: письменно фиксировать, что выбор кредитора — его право; не соглашаться на «обязанность» в тексте договора; при необходимости — протокол разногласий.

**Версия Б (выбор банка-посредника по расчётам).** Определяется соглашением сторон либо законом; при ДДУ — застройщиком (ст. 15.4, 15.5 Закона № 214-ФЗ, ст. 860.7-860.10, 867-873 ГК РФ). Это не противоречит свободе покупателя в выборе банка-кредитора: юридически это два разных банка и две разные роли.

**Версия В (требование продавца «только банк Х»).** - Если согласовано добровольно и между равными непрофессиональными участниками — условие действительно как условие о порядке оплаты; риск неисполнения — на покупателе (п. 1, 4 ст. 421, ст. 328, 406 ГК РФ). - Если навязано покупателю-потребителю — условие ничтожно в части (п. 1, 2 ст. 16 ЗоЗПП, ст. 167, 168 ГК РФ), возможна оценка по ст. 10, 11, 16 Закона № 135-ФЗ; покупатель вправе требовать возмещения убытков (ст. 15 ГК РФ, п. 2 ст. 16 ЗоЗПП) и обратиться в ФАС России. - В любом случае требование продавца не лишает покупателя права заключить кредитный договор с любым банком; последствие — только договорная ответственность перед продавцом, если такое условие было действительным.

**Версия «согласие продавца необходимо».** Необходимо только в случаях, указанных в разделе VI (залог у продавца, опека, СФР, эскроу при ДДУ, публичные продажи, государственные программы). В остальных случаях продавец не вправе ни одобрять, ни запрещать выбор банка покупателем.

## 9. О релевантности приложенных источников

Часть приложенных к запросу источников (№ 12-16 — тексты, воспроизводящие норму о приобретении более 1 % акций (долей) кредитной организации, требующем уведомления Банка России, и более 10 % — предварительного согласия Банка России, в том числе группой лиц) к настоящему вопросу **не относятся**: они регулируют корпоративный контроль в кредитных организациях, а не выбор банка при ипотеке. Не относится к вопросу и источник № 10 в части доплаты гражданином-кредитором (это процедура банкротства), хотя сама конструкция залога в пользу банка, финансирующего строительство (источник № 9), приведена выше в разделе VI.

Источник № 5 и № 6 (Федеральный закон от 17.07.2009 № 166-ФЗ) использованы по существу: именно им введены ст. 64.1, 64.2 и ст. 69.1 ФЗ № 102-ФЗ и изменена ст. 76, что прямо подтверждает: залогодержателем по ипотеке в силу закона становится банк (иное юридическое лицо), предоставивший кредит **покупателю**.

## 10. Список использованных нормативных источников и судебной практики

**Гражданский кодекс Российской Федерации, часть первая** (ИПС «Законодательство России», <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102033239>): ст. 1 (свобода договора, свобода в установлении прав и обязанностей), ст. 8, ст. 10 (запрет злоупотребления правом), ст. 153, 154, 157 (сделки; сделки под условием), ст. 167, 168 (недействительность сделок), ст. 209, 218, 308 (п. 3), 314, 328, 330, 331, 334 (залог, ипотека, залог в силу закона), 335 (залогодатель), 346 (распоряжение предметом залога), 348, 393, 406, 420, 421, 422, 431.2, 445, 460, 461, 488 (в том числе п. 5 — залог у продавца), 489, 549, 550, 551, 554, 555, 556, 558, 819, 860.7-860.10, 867-873.

**Гражданский кодекс Российской Федерации, часть вторая** (<https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102039276>): ст. 488, 489, 558 (в приведённой редакции), 819, 860.7-860.10, 867-873.

**Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»** (<https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102054365>): ст. 1, 2, 9, 10, 20, 37, 38, 41 (в приведённой редакции), 43, 64.1, 64.2, 69.1, 76, 77.

**Федеральный закон от 17.07.2009 № 166-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон "Об ипотеке (залоге недвижимости)"»** (<https://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102090474>; <https://pravo.gov.ru/proxy/ips/>

---

docbody=&nd=102131164) — введение ст. 64.1, 64.2, 69.1, изменение ст. 76, 77 ФЗ № 102-ФЗ.

**Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»:** ст. 53 (государственная регистрация ипотеки в силу закона).

**Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности»:** ст. 1 (кредитная организация, банковские операции), ст. 5 (банковские операции и сделки), ст. 29 (самостоятельное определение банком условий операций).

**Закон РФ от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей»:** ст. 8, 10, 12, 15, 16 (п. 1 — недействительность ущемляющих условий; п. 2 — запрет обусловливания и право на свободный выбор).

**Федеральный закон от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции»:** ст. 4, 5 (понятия товарного рынка и доминирующего положения), ч. 1 ст. 10 (п. 3 — навязывание невыгодных условий), ст. 11 (соглашения, ограничивающие конкуренцию), ст. 16 (соглашения с участием органов власти).

**Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...»:** ст. 15.4, 15.5 (счета эскроу, эскроу-агент).

**Федеральный закон от 21.07.2014 № 217-ФЗ** (в части залога земельного участка под наёмным домом и объекта незавершённого строительства, залогодержатель — банк, предоставивший кредит на строительство; приведён в источнике № 9).

**Федеральный закон от 20.08.2004 № 117-ФЗ «О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих»** — ограничение круга банков-кредиторов участниками системы.

**Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве»:** ст. 21; **ст. 37 ГК РФ** (разрешение органа опеки при отчуждении имущества подопечного).

**Федеральный закон от 29.12.2006 № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей»** (расчёты с использованием материнского капитала).

**Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»;** **Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»** (реализация жилого помещения, специальный банковский счёт должника — источник № 10).

---

**Судебная практика и разъяснения:** - Постановление Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и её пределах» (в том числе разъяснения о защите «слабой стороны» договора, п. 9–10) — <https://vsrf.ru/> / <https://arbitr.ru/>; - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 25.12.2018 № 49 «О некоторых вопросах применения общих положений Гражданского кодекса Российской Федерации о заключении и толковании договора»; - Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 28.06.2012 № 17 «О рассмотрении судами гражданских дел по спорам о защите прав потребителей» (п. 1–3 — применение ЗоЗПП к финансовым услугам); - Обзор судебной практики по делам, связанным с реализацией гражданами права на жилище / Обзор судебной практики Верховного Суда РФ по делам об ипотеке (утв. Президиумом Верховного Суда РФ 22.05.2019) — по вопросам ипотеки в силу закона и защиты прав залогодателей-граждан.

