

ДОЛГИ И БАНКРОТСТВО · ИПОТЕКА И КРЕДИТ

Ипотека на тяжёлых условиях: что даёт иск о кабальности и какие пути работают

ГК РФ ст. 167, 179, 180, 181, 199, 205, 395, 1107 · Закон № 353-ФЗ ст. 6, 6.1-1, 7 · Закон «О защите прав потребителей» ст. 16 · Закон № 127-ФЗ ст. 213.10-1 · ГПК РФ ст. 29, 30, 137 · НК РФ ст. 333.36 · Актуально на октябрь 2026

Как пользоваться этим листом

Иск о кабальности кредита почти не выигрывают. А выигрыш не снижает ставку и не списывает долг: договор отменяют целиком, и остаток кредита взыщут сразу. Сначала — пути, которые работают. Шаблон иска — в конце, для редкого случая, когда сошлись все условия.

Что на самом деле даёт иск о кабальности

✗ Ставку не снизят

МИФЫ

Суд не переписывает условия договора с банком и не списывает «часть долга как ущерб».

✗ Выигрыш — это возврат всего

СТ. 167 ГК

Банк возвращает ваши платежи, вы — всю сумму кредита. Графика нет, сверх могут начислить проценты за пользование деньгами (ст. 1107, 395 ГК). С просрочкой по ипотеке это хуже договора.

✗ Срок — один год со дня подписания

СТ. 181 ГК

Условия вы знали в день подписания — с него суды считают год. Независимый расчёт или ответ банка срок не сдвигают. Прошёл год — суд откажет по заявлению банка, не разбирая дело (ст. 199 ГК). Восстановить срок можно только по личным причинам, например тяжёлой болезни (ст. 205 ГК).

Когда кабальность есть: три условия сразу (п. 3 ст. 179 ГК)

1 Тяжёлые обстоятельства на день подписания

Болезнь, угроза потерять жильё, долги — с медицинскими справками, уведомлениями, судебными актами.

2 Крайне невыгодные условия

Сравнивайте не с рекламой других банков, а со среднерыночным значением полной стоимости кредита, которое Банк России публикует за каждый квартал (ст. 6 закона № 353-ФЗ). Берите квартал, когда подписали договор.

3 Банк знал о беде и сыграл на ней

Нужны переписка, анкета, записи, где видно, что банк знал и поставил условия поэтому. Беда, о которой банк не знал, не считается.

Не разъяснили полную стоимость кредита или навязали страховку — это не кабальность. О них спорят отдельным иском, в иск о кабальности их не добавляют.

Что работает вместо этого

ПУТЬ	КОГДА ПОДХОДИТ	НОРМА
Ипотечные каникулы — отсрочка до 6 месяцев	Квартира в ипотеке — единственное жильё, и вы потеряли работу, получили инвалидность, долго болели или доход упал больше чем на 30 %. Требование — письменно, с документами	353-ФЗ ст. 6.1-1
Иск о навязанных услугах — вернуть страховку жизни, комиссию, «пакет услуг»	Услугу включили без отдельного согласия или без неё не выдавали кредит. Требуется вернуть уплаченное и признать недействительным только этот пункт договора	ЗоЗПП ст. 16; 353-ФЗ ст. 7; ГК ст. 180
Встречный довод	Банк уже подал иск о взыскании. Доводы о кабальности заявляют встречным иском в том же деле — как позицию для мирового соглашения	ГПК ст. 137
Банкротство с сохранением ипотечной квартиры	Платить по всем долгам нечем, но ипотеку тянуть можете. С банком-залогодержателем заключают соглашение: вы платите ипотеку, квартира остаётся у вас	127-ФЗ ст. 213.10-1

Не прекращайте платить в расчёте на иск: просрочка даст банку право потребовать весь долг и обратиться взыскание на квартиру.

Если всё же подаёте иск о кабальности

✓ Госпошлина не платится

Заёмщик-гражданин в споре с банком — потребитель. При цене иска свыше 1 млн ₽ пошлину платят только с превышения (пп. 4 п. 2, п. 3 ст. 333.36 НК).

ДО 1 МЛН ₽

✓ Суд — по вашему месту жительства

Если просите ещё и признать ипотеку прекращённой — только суд по месту нахождения квартиры (ст. 30 ГПК).

СТ. 29 ГПК

Когда звонить юристу

- Банк отказал в ипотечных каникулах или не ответил.
- Банк подал иск или требует досрочно вернуть кредит.
- Кроме ипотеки есть другие долги и платить по всем нечем.

Шаблон иска о признании кредитного договора кабальной сделкой

Подавать только в первый год после подписания и только при всех трёх условиях с доказательствами. Помните: при выигрыше суд взыщет с вас остаток кредита сразу.

В _____ районный суд
Истец: _____ (ФИО), дата рождения
_____, адрес _____, тел.

Ответчик: _____ (банк), ОГРН
_____, ИНН _____, адрес _____

Третье лицо (если просите признать ипотеку
прекращённой): Управление Росреестра по

Цена иска: _____ руб.

Госпошлина не платится: иск потребителя, пп. 4 п. 2
ст. 333.36 НК РФ (при цене иска до 1 млн руб.)

ИСКОВОЕ ЗАЯВЛЕНИЕ

о признании кредитного договора недействительным как кабальной сделки

«__» _____ 20__ г. я подписал(а) с Ответчиком кредитный договор № _____ на _____ руб. на срок
_____ под _____ % годовых, полная стоимость кредита _____ % годовых. Исполнение обеспечено ипотекой
квартиры по адресу _____, кадастровый № _____.

1. Тяжёлые обстоятельства. На день подписания я находился(ась) в следующем положении:
_____. Это подтверждают: _____.

2. Крайне невыгодные условия. Полная стоимость кредита _____ % годовых. Среднерыночное значение,
опубликованное Банком России для таких кредитов за __ квартал 20__ г., — _____ % годовых.
Превышение — _____ %.

3. Ответчик знал о моём положении и воспользовался им: _____ (что именно
я сообщил(а) банку, когда, чем это подтверждается: анкета, переписка, запись).

4. Срок исковой давности не пропущен: договор подписан «__» _____ 20__ г., иск подаётся в течение
года (п. 2 ст. 181 ГК РФ).

5. По договору я получил(а) _____ руб., уплатил(а) Ответчику _____ руб. (выписка, расчёт
прилагаются).

На основании п. 3 ст. 179, ст. 167, п. 2 ст. 181 ГК РФ, ст. 29 ГПК РФ

ПРОШУ СУД:

1. Признать недействительным кредитный договор № _____ от «__» _____ 20__ г. как кабальную
сделку.

2. Применить последствия недействительности: взыскать с Ответчика в мою пользу уплаченные по
договору _____ руб.

3. (Только если иск подан по месту нахождения квартиры.) Признать прекращённой ипотеку квартиры по адресу _____, кадастровый № _____.

4. Взыскать с Ответчика судебные расходы.

Приложения: 1) кредитный договор, график, договор ипотеки; 2) выписка по счёту и расчёт платежей; 3) документы о тяжёлых обстоятельствах; 4) сведения Банка России о среднерыночном значении полной стоимости кредита за квартал заключения; 5) доказательства, что банк знал о положении истца; 6) выписка из ЕГРН (если заявлено требование 3); 7) документ об отправке копии иска с приложениями Ответчику и третьему лицу; 8) доверенность представителя (если подаёт представитель).

«__» _____ 20__ г.

_____ / _____ /

КОДОВОЕ СЛОВО

КАБАЛА

Напишите его боту @labpravabot — пришлём этот лист и разберём вашу ситуацию.
Телефон +7 (499) 390-60-21 · labprav.ru

Пришлите договор — посмотрим. Кредитный договор, график и одну фразу о ситуации в Telegram @labpravabot — скажем, какой путь подходит: каникулы, иск об услугах или банкротство.

Нужен разбор вашего случая: письменная консультация юриста — правовая позиция, перечень документов и план действий по шагам. Заключение остаётся у вас. Запись по телефону +7 (499) 390-60-21.