



**«УТВЕРЖДЕНО»**

**Комитетом НСФР  
по потребительскому**

**кредитованию  
(Протокол № 2 от 21.07.2016)**

## **РЕКОМЕНДАЦИИ**

### **о порядке применения требований Федерального закона от 23.06.2016 № 217-ФЗ «О внесении изменений в статью 9.1. Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)»**

На основании Федерального закона от 23.06.2016 № 217-ФЗ «О внесении изменений в статью 9.1. Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (вступление в силу 24 июля 2016 года) (далее – Закон № 217-ФЗ) статьи 9.1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ) дополнена новым пунктом 3, устанавливающим ранее отсутствовавшее в нем императивное ограничение размера неустойки (штрафа, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение заемщиком - физическим лицом обязательств по кредитному договору (договору займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой.

Статья 2 Закона № 217-ФЗ о вступлении его в силу не содержит специальной оговорки о нераспространении нормы пункта 3 статьи 9.1 Закона № 102-ФЗ в редакции Закона № 217-ФЗ на правоотношения, возникшие из договоров, заключенных до его вступления в силу.

В то же время с учетом норм статей 4 и 422 Гражданского кодекса Российской Федерации требования об ограничении неустойки, введенные Законом № 217-ФЗ не должны применяться к правоотношениям, возникшим из договоров, заключенных до вступления его в силу.

Несмотря на это участники финансового рынка обращают внимание на существование риска предъявления к ним необоснованных требований со стороны надзорных органов, в частности Роспотребнадзора, о применении положений Закона № 217-ФЗ в отношении размеров неустойки при неисполнении физическими лицами обязательств по договорам, заключенным до 24 июля 2016 года.

В аналогичном случае в части 2 статьи 17 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее – Закон № 353-ФЗ) было прямо установлено, что Закон № 353-ФЗ применяется исключительно к договорам потребительского кредита (займа), заключенным после дня вступления его в силу, что позволило избежать финансовым организациям споров с надзорными органами, связанных с распространением требований в части 21 статьи 5 Закона № 353-ФЗ по ограничению неустойки, на правоотношения, возникшие из договоров, заключенных до его вступления в силу.

В целях недопущения необоснованного привлечения финансовых организаций к административной ответственности за реализацию своего права по предъявлению к физическим лицам, заключившим до 24 июля 2016 года кредитные договоры, договоры займа, обязательства по которым обеспечены ипотекой, требований об уплате неустойки в размере, определенном указанными договорами, Национальный совет финансового рынка обратился в Совет Федерации Федерального Собрания Российской Федерации с просьбой разъяснить порядок применения норм Закона № 217-ФЗ и подтвердить правомерность позиции о том, что требования Закона № 217-ФЗ не распространяются на правоотношения, возникшие из договоров, заключенных до вступления его в силу.

Комитет Совета Федерации по бюджету и финансовым рынкам направил в НСФР ответ от 10.06.2016 № от № 3.3-03/1011, содержащий следующую позицию Правового управления Аппарата Совета Федерации (письмо от 14.06.2016 № 5.1-04/1734).

«Согласно статье 4 Гражданского кодекса Российской Федерации «Действие гражданского законодательства во времени» акты гражданского законодательства не имеют обратной силы и применяются к отношениям, возникшим после введения их в действие. Действие закона распространяется на отношения, возникшие до введения его в действие, только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом.

По отношениям, возникшим до введения в действие акта гражданского законодательства, он применяется к правам и обязанностям, возникшим после введения его в действие.

На этом основании по вопросу распространения действия Федерального закона «О внесении изменения в статью 9.1 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров, следует руководствоваться пунктом 2 статьи 422 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которым, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие

распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.».

Также следует учитывать, что в соответствии с позицией Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении от 18 января 2005 года № 7-О, «общим (основным) принципом действия закона во времени является распространение его на отношения, возникшие после введения его в действие, и только законодатель вправе распространить новые нормы на факты и порожденные ими правовые последствия, которые возникли до введения соответствующих норм в действие, т.е. придать закону обратную силу».

**Из вышеизложенного следует, что действие Федерального закона от 23.06.2016 № 217-ФЗ «О внесении изменений в статью 9.1. Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в части ограничения размера неустойки (штрафа, пени) за неисполнение или ненадлежащее исполнение заемщиком - физическим лицом обязательств по кредитному договору (договору займа), обязательства по которому обеспечены ипотекой, распространяется исключительно на отношения, возникшие из договоров, заключенных после вступления его в силу.**