



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СОВЕТ ФИНАНСОВОГО РЫНКА

101000, г. Москва, ул. Мясницкая, дом 42, стр. 3
телефон/факс : (499) 678 28 20

исх. *НСФР-01/Р-597*

от *09.12.2016*

**Заместителю
Министра финансов
Российской Федерации
Моисееву А.В.**

**О проекте поправок к проекту
федерального закона № 978680-6 «О
внесении изменений в статью 5 «О
потребительском кредите (займе)»**

Уважаемый Алексей Владимирович!

Государственной Думой Российской Федерации 9 ноября 2016 года принят в первом чтении проект федерального закона № 978680-6 «О внесении изменения в статью 5 «О потребительском кредите (займе)» (далее – Законопроект), направленный на создание дополнительной защиты граждан при получении кредитов (займов) в валюте, отличной от валюты, в которой выражен их доход, путем информирования о повышенных рисках, возникающих при получении таких кредитов (займов).

В рамках подготовки Законопроекта ко второму чтению Минфином России разработан проект поправок Правительства Российской Федерации (далее – Проект поправок), предусматривающих правовое регулирование предоставления потребительских ипотечных кредитов в соответствии с Федеральным закон от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», исключив из Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» статью 9.1, предусматривающую особенности условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой.

По мнению финансовых организаций, Проект поправок требует доработки. В этой связи Национальным советом финансового рынка при участии кредитных организаций подготовлено заключение на Проект поправок (прилагается).

Национальный совет финансового рынка просит учесть предложения участников финансового рынка при доработке Проекта поправок и выражает уверенность в дальнейшем плодотворном сотрудничестве с Минфином России.

Приложение: Заключение НСФР на проект поправок к проекту федерального закона № 978680-6 «О внесении изменений в статью 5 «О потребительском кредите (займе)» на 3 л.

С уважением,

Председатель

А.В. Емелин

Исп. Д.Д. Бондаренко, (499) 678-28-20

ЗАКЛЮЧЕНИЕ
Национального совета финансового рынка
на проект поправок Правительства Российской Федерации к проекту
федерального закона № 978680-6 «О внесении изменения в статью 5
«О потребительском кредите (займе)»

Государственной Думой Российской Федерации 9 ноября 2016 года принят в первом чтении проект федерального закона № 978680-6 «О внесении изменения в статью 5 «О потребительском кредите (займе)» (далее – Законопроект), направленный на создание дополнительной защиты граждан при получении кредитов (займов) в валюте, отличной от валюты, в которой выражен их доход, путем информирования о повышенных рисках, возникающих при получении таких кредитов (займов).

В рамках подготовки Законопроекта ко второму чтению Минфином России разработан проект поправок Правительства Российской Федерации (далее – Проект поправок).

Согласно действующей редакции части 2 статьи 1 Закона № 353-ФЗ его нормы не применяется к отношениям, возникающим в связи с предоставлением потребительского кредита (займа), обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой.

В настоящее время залог недвижимого имущества (ипотека) регулируются Гражданским кодексом Российской Федерации и специальным Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ), в статье 9.1 которого установлены особенности условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой. В соответствии с пунктом 2 статьи 9.1 Закона № 102-ФЗ к таким договорам применяются некоторые указанные в данном пункте требования Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее – Закон № 353-ФЗ).

В соответствии с Проектом поправок предлагается распространить действие Закона № 353-ФЗ на ипотечные кредиты (займы), предоставленные физическим лицам в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, признав утратившей силу статью 9.1 Закона № 102-ФЗ.

Специалисты Национального совета финансового рынка при участии кредитных организаций проанализировали Проект поправок и сообщают, что предлагаемые в нем поправки к Законопроекту требуют доработки, исходя из следующего.

1. Разделение договора ипотечного кредита на общие и индивидуальные условия не учитывает требования законодательства о порядке государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также практических особенностей ипотечного кредитования.

1.1. Подпункт 4 пункта 2 Проекта поправок вводит в Закон № 353-ФЗ статью 6.1 «Особенности условий договора потребительского ипотечного кредита (займа)», в соответствии с частью 1 которой договор потребительского ипотечного кредита (займа) (далее – договор) состоит из общих условий и индивидуальных условий.

Согласно части 3 статьи 5 Закона № 353-ФЗ общие условия договора потребительского кредита (займа) устанавливаются кредитором в одностороннем порядке в целях многократного применения.

В части 4 статьи 5 Закона № 353-ФЗ установлено, что кредитором в местах оказания услуг (местах приема заявлений о предоставлении потребительского кредита (займа), в том числе в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет») должны размещаться, в частности, формуляры или иные стандартные формы, в которых определены общие условия договора потребительского кредита (займа).

Согласно части 9 статьи 5 Закона № 353-ФЗ индивидуальные условия договора потребительского кредита (займа) согласовываются кредитором и заемщиком индивидуально и подписываются сторонами.

Таким образом договор потребительского кредита (займа) состоит из двух документов, оформляемых в разном порядке.

В то же время в соответствии с императивными требованиями пункта 1 статьи 10 Закона № 102-ФЗ договор об ипотеке заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит государственной регистрации.

Таким образом, предлагаемые Проектом поправок изменения не соответствует действующему порядку заключения договора ипотечного кредитования, установленному специальным законом, но и не предусматривают его изменения в этой части.

1.2. По мнению кредитных организаций, изменение формы договора об ипотеке с единой, подписываемой сторонами, на форму, предусмотренную договором потребительского кредита (займа), состоящую из общих и индивидуальных условий, повлечет множество проблем технического характера, связанных с изменением бизнес-процессов.

При этом из Проекта поправок не ясно, какую часть договора необходимо будет подавать на государственную регистрацию и какие документы передавать покупателю закладных.

Кроме того, Проектом поправок не регламентируются требования к индивидуальным условиям договора, кроме части 4 статьи 6.1 Закона № 353-ФЗ (в редакции Проекта поправок), что приведет к негативной правоприменительной практике, когда надзорные органы будут требовать единообразного применения норм Закона № 353-ФЗ в редакции Проекта поправок, без учета специфики ипотечных правоотношений.

1.3. Пункт 2 части 4 статьи 6.1 Закона № 353-ФЗ (в редакции Проекта поправок) содержит условие договора, предусматривающее указание даты, с которой начинают начисляться проценты за пользование потребителем ипотечным кредитом (займом).

По мнению кредитных организаций, указание в договоре ипотеки точной календарной даты не предоставляется возможным, так как при подписании договора ипотечного кредита невозможно установить точную дату выдачи кредита, поскольку указанная дата напрямую зависит от момента государственной регистрации ипотеки.

Таким образом, проектируемое пунктом 2 части 4 статьи 6.1 Закона № 353-ФЗ (в редакции Проекта поправок) индивидуальное условие является фактически невыполнимым и повлечет негативные последствия для финансовых организаций, в частности, в виде претензий со стороны территориальных органов Роспотребнадзора.

2. Предлагаемый в Проекте порядок расчета полной стоимости потребительского ипотечного кредита (займа) противоречит действующему законодательству.

В части 6 статьи 6.1 Закона № 353-ФЗ (в редакции Проекта поправок), устанавливающей особенности определения полной стоимости потребительского

ипотечного кредита (займа) (ПСК), указано, что ПСК определяется в соответствии с частями 1 – 3 статьи 6 Закона № 353-ФЗ. При этом в расчет ПСК включаются также платежи заемщика, указанные в пунктах 2 – 7 части 4 и пунктах 3 и 4 части 5 статьи 6 Закона № 353-ФЗ.

Таким образом, в соответствии с Проектом поправок подлежащие на основании пункта 1 части 4 статьи 6 Закона № 353-ФЗ включению в ПСК платежи заемщика по уплате основного долга, не будут учитываться при расчете полной стоимости потребительского ипотечного кредита (займа).

Одновременно платежи заемщика по обслуживанию кредита, которые предусмотрены договором потребительского кредита (займа) и величина и (или) сроки уплаты которых зависят от решения заемщика и (или) варианта его поведения (пункт 3 части 5 статьи 6 Закона № 353-ФЗ), а также платежи заемщика в пользу страховых организаций при страховании предмета залога по договору залога, обеспечивающему требования к заемщику по договору потребительского кредита (займа) (пункт 4 части 5 статьи 6 Закона № 353-ФЗ), которые согласно части 5 статьи 6 Закона № 353-ФЗ не участвуют в расчете ПСК, в соответствии с Проектом поправок будут включаться в расчет полной стоимости ипотечного кредита (займа).

При этом следует отметить, что указанные исключения обусловлены объективными факторами, которые не должны оказывать влияние на размер ПСК: в одном случае расходы заемщика зависят от его воли, а в – другом определены законом (в соответствии со статьей 31 Закона № 102-ФЗ заключение договора страхования является обязательным нормативно установленным требованием при ипотеке).

Таким образом, проектируемый Проектом поправок порядок расчета полной стоимости потребительского ипотечного кредита (займа) вступают в противоречие с требованиями статьи 6 Закона № 353-ФЗ.

3. Предусмотренный Проектом поправок срок вступления в силу предлагаемых в Закон № 353-ФЗ изменений не учитывает объем мероприятий, необходимых для изменения финансовыми организациями своих бизнес-процессов.

В соответствии с пунктом 4 Проекта поправок проектируемые в нем изменения вступают в силу через три месяца со дня его официального опубликования в качестве федерального закона.

Указанный срок не учитывает объем мероприятий, необходимых для изменения финансовыми организациями своих бизнес-процессов в связи с вступлением в силу предлагаемых поправок, и является дополнительным фактором повышения издержек финансовых организаций, связанных с необходимостью внесения изменений в типовые формы ипотечных договоров, осуществлением дополнительного обучения сотрудников фронт-офисов и внесением изменений в автоматизированные системы, что приведет к системному удорожанию ипотечных кредитов.

В то же время Закон № 353-ФЗ вступил в силу через полгода после его официального опубликования (часть 1 статьи 17 Закона № 353-ФЗ). При этом даже в этот срок кредитные организации не успевали полностью перевести все свои бизнес-процессы в соответствие с Законом № 353-ФЗ.

С учетом изложенного полагаем, что содержащиеся в Проекте поправок предложения требуют доработки.

