

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

_____ № _____
на _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет по
регистрации и кадастру
Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения копии писем Минфина России от 21.04.2021 № 05-06-05/30407 и Банка России от 15.06.2021 № 015-44-5/5448 по вопросу возможности выдачи физическими лицами займов (заклучения физическими лицами договоров займа), обязательства по которым обеспечены залогом недвижимого имущества.

Приложение: на 5 л.

Г.Ю. Елизарова



**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(Банк России)**

107016, Москва, ул. Неглинная, 12
www.cbr.ru
тел. (499) 300-30-00

От 15.06.2021 № 015-44-5/5448
на от

О возможности заключения между физическими лицами договоров займа, обязательства по которым обеспечены залогом недвижимого имущества

Заместителю Министра
финансов Российской
Федерации

А.В. Моисееву

Заместителю руководителя
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Г.Ю. Елизаровой

Уважаемые коллеги!

Банк России рассмотрел письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № 14-3526-ГЕ/21 от 12.05.2021 (вн. № 192467 от 13.05.2021) по вопросу возможности заключения между физическими лицами договоров займа, обязательства по которым обеспечены залогом недвижимого имущества, и сообщает, что в соответствии с Федеральным законом от 10.07.2002 № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» Банк России не наделен полномочиями по толкованию положений федерального законодательства. Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно статье 2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ) ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии со статьей 9.1 Закона № 102-ФЗ 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, а также особенности их изменения по требованию заемщика и особенности условий договора страхования, заключенного при предоставлении потребительского кредита (займа), обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой, устанавливаются Федеральным законом от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее – Закон № 353-ФЗ). При этом указанный Закон регулирует отношения, связанные с предоставлением потребительских займов в качестве профессиональной деятельности, и не применяется к отношениям, возникающим при предоставлении займа физическим лицом.

Таким образом, по нашему мнению, законодательством Российской Федерации не установлены ограничения права физического лица предоставлять займы физическим лицам, в том числе обеспеченные ипотекой, если такая деятельность не является предпринимательской (исходя из признаков предпринимательской деятельности, предусмотренных статьей 2 Гражданского Кодекса Российской Федерации).

Также отмечаем, что с 01.10.2019 статьей 6.1 Закона № 353-ФЗ определен закрытый перечень лиц, которые вправе осуществлять деятельность по предоставлению ипотечных займов физическим лицам в целях, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности.

В частности, деятельность по предоставлению кредитов (займов) физическим лицам в целях, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности, и обязательства заемщиков по которым обеспечены ипотекой, может осуществляться кредитными организациями, кредитными потребительскими кооперативами, сельскохозяйственными кредитными потребительскими кооперативами, учреждением, созданным по решению Правительства Российской Федерации для обеспечения

функционирования накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих и реализации Министерством обороны Российской Федерации функций уполномоченного федерального органа исполнительной власти, обеспечивающего функционирование накопительно-ипотечной системы военнослужащих, единым институтом развития в жилищной сфере, а также организациями, осуществляющими деятельность по предоставлению ипотечных займов в соответствии с требованиями, установленными единым институтом развития в жилищной сфере, и включенными в перечень уполномоченных единым институтом развития в жилищной сфере организаций, осуществляющих деятельность по предоставлению ипотечных займов.

Таким образом, как представляется, лица, не указанные в статье 6.1 Закона № 353-ФЗ, не вправе осуществлять деятельность по предоставлению ипотечных займов физическим лицам в целях, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности.

В Министерство финансов Российской Федерации направляется для сведения.

Заместитель Председателя
Банка России

В.В. Чистюхин

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНФИН РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Ильинка, д. 9, Москва, 109097
телетайп: 112008
факс: +7 (495) 625-08-89

Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии

21.04.2021 № 05-06-05/30407

На № _____

Министерство финансов Российской Федерации в соответствии с письмом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 18.03.2021 № 14-1995-АБ/21 по вопросу возможности выдачи физическими лицами займов (заклучения физическими лицами договоров займа), обязательства по которым обеспечены залогом недвижимого имущества, сообщает следующее.

Регламентом Министерства финансов Российской Федерации, утвержденным приказом Минфина России от 14.09.2018 № 194н, установлено, что Минфином России не осуществляется разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, практики применения приказов Минфина России, а также толкование норм, терминов и понятий по обращениям, за исключением случаев, если на него возложена соответствующая обязанность или если это необходимо для обоснования решения, принятого по обращению.

Вместе с тем сообщаем, что в соответствии со статьей 9.1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» 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, устанавливаются Федеральным законом от 21.12.2003 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее – Закон № 353-ФЗ).

При этом Законом № 353-ФЗ установлены основные понятия, используемые для целей Закона № 353-ФЗ, в том числе:

кредитор - предоставляющая или предоставившая потребительский кредит кредитная организация, предоставляющие или предоставившие потребительский заем кредитная организация и некредитная финансовая организация, которые осуществляют *профессиональную деятельность* по предоставлению потребительских займов, лица, осуществляющие в соответствии со статьей 6.1 Закона № 353-ФЗ *деятельность по предоставлению кредитов (займов)* физическим лицам в целях, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности, и обязательства заемщиков по которым обеспечены ипотекой, а также

лицо, *получившее право требования* к заемщику по договору потребительского кредита (займа) в порядке уступки, универсального правопреемства или при обращении взыскания на имущество правообладателя;

профессиональная деятельность по предоставлению потребительских займов - *деятельность юридического лица или индивидуального предпринимателя* по предоставлению потребительских займов в денежной форме (кроме займов, предоставляемых работодателем работнику, займов, предоставляемых физическим лицам, являющимся учредителями (участниками) или аффилированными лицами коммерческой организации, предоставляющей заем, займов, предоставляемых брокером клиенту для совершения сделок купли-продажи ценных бумаг, и иных случаев, предусмотренных федеральным законом).

При этом статьей 6.1 Закона № 353-ФЗ определен, в том числе перечень лиц, которые имеют право осуществлять деятельность по предоставлению кредитов (займов) физическим лицам в целях, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности, и обязательства заемщиков по которым обеспечены ипотекой.

Необходимо отметить, что статьей 2 Закона № 353-ФЗ установлено, что его положения, *за исключением случаев, прямо им предусмотренных*, не применяется к отношениям, возникающим в связи с предоставлением потребительского кредита (займа), обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой.

Кроме того, отмечаем, что Гражданским кодексом Российской Федерации установлено, что предпринимательской деятельностью является самостоятельная, осуществляемая на свой риск деятельность, направленная на систематическое получение прибыли от пользования имуществом, продажи товаров, выполнения работ или оказания услуг. Лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность, *должны быть зарегистрированы* в этом качестве в установленном законом порядке.

А.В. Моисеев