

**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) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

23.12.2022 № 14-11337-ТГ/22

на № _____ от _____

Минфин России

Центральный банк
Российской Федерации

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступающими обращениями полагает необходимым обратиться по следующему вопросу.

Ранее Минфином России и Банком России соответственно в письмах от 21.04.2021 № 05-06-05/30407 и от 15.06.2021 № 015-44-5/5448 (размещены в свободном доступе, в том числе в справочной правовой системе «Консультант Плюс»), направленных в ответ на запросы Росреестра, было высказано мнение по вопросу о возможности выдачи физическими лицами займов (заклучения физическими лицами договоров займа), обязательства по которым обеспечены залогом недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке).

В письме Банка России, в частности, указано, что:

с одной стороны, 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);

с другой стороны, лица, не указанные в статье 6.1 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее – Закон № 353-ФЗ), не вправе осуществлять деятельность по предоставлению ипотечных займов физическим лицам в целях, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности.

На практике распространены случаи, когда договоры займа, обеспечиваемые ипотекой, заключаются между физическими лицами. Например, гражданин (займодавец) заключает с другим гражданином (заемщиком) договор займа для целей, не связанных с осуществлением заемщиком предпринимательской деятельности (например, для покупки заемщиком какой-либо вещи (автомобиля, гаража, квартиры и т.д.) для личного использования, возврата долга третьему лицу и пр.), и в обеспечение исполнения договора займа эти граждане заключают договор об ипотеке, предметом которого является недвижимость, находящаяся в собственности заемщика (залогодателя).

Учитывая вышеизложенное, а также то, что в перечне лиц, указанных в статье 6.1 Закона № 353-ФЗ, отсутствуют какие-либо физические лица (включая индивидуальных предпринимателей, «самозанятых», иных физических лиц, занимающихся предпринимательской деятельностью по предоставлению ипотечных займов), возникает вопрос о том, подлежат (или нет) применению положения статьи 9.1 Закона об ипотеке, статьи 6.1 Закона № 353-ФЗ при выдаче любыми физическими лицами займов (заклучения между любыми физическими лицами договоров займа), обязательства по которым обеспечены ипотекой.

Принимая во внимание, что согласно пункту 9.1 статьи 4 Федерального закона от 10.07.2002 № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» Банк России осуществляет регулирование, контроль и надзор за деятельностью некредитных финансовых организаций, а согласно Положению о Министерстве финансов Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 329, Минфин России осуществляет функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере микрофинансовой деятельности, просим высказать мнение по указанному вопросу.

Т.А. Громова