



**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(БАНК РОССИИ)**

107016, Москва, ул. Неглинная, 12
www.cbr.ru
тел.: (499) 300-30-00, 8 (800) 300-30-00

Заместителю руководителя
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Т.А. Громовой

От 24.01.2023 № 018-44-5/464

на № 14-11337-ТГ/22 от 23.12.2022

Уважаемая Татьяна Алексеевна!

Банк России рассмотрел письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 23.12.2022 № 14-11337-ТГ/22 и подтверждает позицию, изложенную в письме Банка России от 15.06.2021 № 015-44-5/5448.

Так, обращаем внимание на положения абзаца третьего указанного письма, в котором отмечается, что Федеральный закон «О потребительском кредите (займе)» «регулирует отношения, связанные с предоставлением потребительских займов в качестве профессиональной деятельности, и не применяется к отношениям, возникающим при предоставлении займа физическим лицом».

Приложение: 1 файл.

Заместитель
Председателя Банка России

Ф.Г. Габуня



**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