05.12.2016 № 06/157

**Министру финансов**

**Российской Федерации**

**А.Г. СИЛУАНОВУ**

**Уважаемый Антон Германович,**

В рамках процедуры ОРВ поправок, разработанных Министерством финансов Российской Федерации РФ (далее –Поправки) к принятому в первом чтении проекту Федерального закона № 978680-6 «О внесении изменения в статью 5 Федерального закона «О потребительском кредите (займе)» (о расширении перечня информации, обязательной к размещению в широком доступе кредитором), в настоящее время находящегося на рассмотрении Государственной Думы ФС РФ (далее – Законопроект) Ассоциация «Россия» провела опрос кредитных организаций. Направляем консолидированную позицию банков по Законопроекту и Поправкам.

В отношении Законопроекта, предусматривающего расширение перечня информации, обязательной к размещению в широком доступе кредитором, за счет данных о повышенных рисках заемщика, получающего доходы в валюте, отличной от валюты кредита (займа), принципиальных возражений кредитными организациями высказано не было. Банки при этом отметили, что отражение указанной информации потребует дополнительных расходов замену информационных материалов в местах обслуживания клиентов, а также на внесение изменений в сведения, размещаемые в сети Интернет.

В части Поправок, предполагающих распространение норм Федерального закона от 21.12.2013 г. № 353-ФЗ "О потребительском кредите (займе)" (далее – Закон 353-ФЗ) к выдаваемым физическим лицам кредитам (займам), обязательства по которым обеспечены ипотекой, кредитными организациями высказано большое число замечаний. Изначально вопрос о включении в сферу регулирования потребительских кредитов ипотечных кредитов, уже обсуждался законодателем при принятии Закона 353-ФЗ и было принято обоснованное решение об исключении ипотечных кредитов (за некоторым исключением, указанным в п.9.1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» из сферы регулирования данного закона. В этой связи, а также принимая во внимание сложившуюся практику работы банков по ипотечным кредитам, банки считают нецелесообразным возвращение к данному вопросу. По мнению кредитных организаций, принятие Поправок приведет к тому, что регулирование ипотечных кредитов, обеспеченных недвижимым имуществом и правами на него, потеряет существующую в настоящий момент целостность и системность. Несмотря на то, что речь идет о частном случае кредитного договора, обеспеченного залогом недвижимости, договоры о выдаче ипотечных кредитов следует рассматривать в качестве особой разновидности кредитных договоров. В силу своеобразия предмета залога ипотечный кредитный договор обладает определенными особенностями и требует отдельного правового регулирования. Это было положено законодателем в основу регулирования выдачи ипотечных кредитов специальным законом - Законом об ипотеке (залоге недвижимости), в том числе и в случаях, когда ипотечные кредиты выдаются для потребительских целей. Более того, в статье 9.1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» уже предусмотрены особенности условий кредитного договора, договора займа, заключенных с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой.

Таким образом, банки считают нецелесообразным включение в Закон 353-ФЗ регулирования условий договора потребительского ипотечного кредита (займа).

По существу предлагаемых поправок кредитные организации отметили, что отдельные условия Договора потребительского ипотечного кредита (займа) в Поправках сформулированы не четко, не раскрыты используемые понятия, что может привести к их неоднозначному толкованию.

В частности, кредитные организация сделали по Поправкам следующие замечания и предложения:

1. **Определение «потребительского ипотечного кредита»**

Из определения «потребительского ипотечного кредита», введенного в Поправках, не ясно, на какие именно кредиты будут распространяться новые правила: потребительские кредиты под залог имеющейся в собственности недвижимости, кредиты на покупку недвижимости под залог приобретаемой недвижимости, кредиты на участие в долевом строительстве под залог прав по 214-ФЗ с последующим оформлением ипотеки в силу закона на полученную в собственность недвижимость.

Приобретение за счет кредитных средств недвижимого имущества является основанием для возникновения ипотеки на недвижимое имущество (ст. 77, 69.1. Закона об ипотеке), которая подлежит регистрации одновременно с регистрацией права собственности на построенное/приобретенное за счет кредитных средств имущество.

Вместе с тем буквальное прочтение Закона 353-ФЗ в редакции Поправок подразумевает, что на период до регистрации ипотеки кредит считается потребительским, а после превращается в ипотечный и требует других правил расчета ПСК. При этом предусмотрены различные требования к потребительским и ипотечным кредитам, которые должны быть соблюдены в момент заключения кредитного договора.

Таким образом, в настоящий момент формулировка не учитывает кредитные договоры, ипотека по которым возникает с разрывом во времени после заключения кредитного договора. Соответственно, необходимо внести изменения в формулировки, позволяющие отнести кредиты, ипотека по которым возникнет в будущем, к потребительским ипотечным кредитам, например: «потребительский ипотечный кредит (заем) - денежные средства, предоставленные кредитором заемщику на основании 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 *либо будут обеспечены ипотекой, либо залогом прав требования в отношении строящихся (создаваемых) объектов недвижимости, либо залогом недвижимого имущества, которое будет создано или приобретено в будущем*;»

1. **Конструкция нормы "Особенности условий договора потребительского ипотечного кредита (займа)"**

Пункт 4 Поправок предусматривает дополнение Закона 353-ФЗ статьей 6.1 "Особенности условий договора потребительского ипотечного кредита (займа)". При этом Статья 6 Закона 353-ФЗ регламентирует расчет полной стоимости кредита, а не условия договора потребительского кредита. Включаемые нормы об Общих и Индивидуальных условиях в целях надлежащего регулирования их режима должны следовать за ст. 5 "Условия договора потребительского кредита (займа)" с нумерацией 5.1. В противном случае необходимо во включаемую Поправками ст. 6.1 перенести все положения, касающиеся режима этих документов – возможность изменения Общих условий, включения дополнительных положений в Индивидуальные условия и т.д.

1. **Правила работы с Общими и Индивидуальными условиями**

В целом дополнение Закона 353-ФЗ новыми положениями (ст. 6.1) об условиях договора потребительского ипотечного кредита (займа), согласно которым договор потребительского ипотечного кредита (займа) состоит из Общих условий и Индивидуальных условий, по мнению кредитных организаций, является нецелесообразным. На практике договор потребительского ипотечного кредита обычно не состоит из двух отдельных документов (Общих и Индивидуальных условий), а составляется в виде единого документа, подписываемого банком и заемщиком. Сохранение данного варианта формы договора отвечает интересам как заемщиков, так и кредитных организаций.

Кроме того, в Поправках отсутствуют требования к содержанию Индивидуальных условий и расположения их в тексте самого договора, не указывается о распространении правил работы с Общими и Индивидуальными на ипотечные кредиты, что может привести к неоднозначному толкованию требований к форме и содержанию договора потребительского ипотечного кредита и применении к нему, по аналогии права, положений, регулирующих Общие и Индивидуальные условия договора потребительского кредита (займа).

В частности, существует неопределенность в вопросе о том, должны ли Индивидуальные условия потребительского ипотечного кредита (займа) отражаться в виде таблицы по форме, установленной нормативным актом Банка России; обязаны ли кредитные организации применять установленную Указанием Банка России от 23.04.2014 N 3240-У форму Индивидуальных условий договора потребительского кредита (займа).

Также пункт 4 Поправок не содержит положений о том, в какой именно части договора потребительского ипотечного кредита (займа) – Общих или Индивидуальных условиях должна содержаться информация, указанная в пунктах 4-5 ст. 6.1 Закона 353-ФЗ (в редакции Поправок).

Кредитные организации полагают, что Поправки должны быть конкретными в части определения условий, подлежащих включению в Индивидуальные и Общие условия договора потребительского кредита (займа), правил работы с Общими и Индивидуальными условиями. Без данных уточнений у банков нет понимания, требуется ли подписание обеих частей кредитного договора, либо подписанию подлежат только Индивидуальные условия.

1. **Положения, которые подлежат включению в информацию об условиях предоставления, использования и возврата кредита (займа)**
   1. Возможность запрета уступки кредитором третьим лицам прав (требований) по договору

По мнению кредитных организаций, вопрос уступки прав по ипотечным кредитам, вопросы передачи прав на закладную в достаточной степени регламентированы ст.ст 47, 48 Закона "Об ипотеке (залоге недвижимости)". В этой связи кредитные организации полагают, что информация об условиях предоставления, использования и возврата потребительского ипотечного кредита (займа) не должна включать сведения, указанные в п. 19 ч. 4 ст. 5 Закона 353-ФЗ. Также предлагается исключить из требований, распространяющихся на ипотеку, пункт 13 ч. 9 ст. 5 Закона 353-ФЗ (возможность запрета уступки кредитором третьим лицам прав (требований) по договору), поскольку применение данной нормы к потребительскому ипотечному кредиту может создать препятствия свободному обороту закладных, рефинансированию и секьюритизации ипотечных кредитов.

* 1. Порядок очередности

Порядок очередности погашения определен ч. 20 ст. 5 Закона 353-ФЗ. В этой связи подпункт 1 п. 4 ст. 6.1. Закона 353-ФЗ в редакции Поправок создаст неопределенность по вопросу о том, применим ли данный порядок к потребительскому ипотечному кредиту (займу). Кредитные организации полагают необходимым прямое закрепление положений о неприменении ч. 20 ст. 5 к договору потребительского ипотечного кредита (займа) либо уточнение, что информацию об очередности следует указывать в Общих условиях кредитного договора.

* 1. Информация о дате, с которой начинают начисляться проценты за пользование потребительским ипотечным кредитом (займом)

По мнению кредитных организаций, порядок начисления процентов по ипотечным кредитам ничем не отличается от такого порядка по обычным потребительским кредитам. Законом 353-ФЗ и ГК РФ предусмотрено, что проценты уплачиваются только за фактическое пользование кредитом (займом). Дата фактического предоставления кредита заемщику и дата заключения кредитного договора на практике не совпадают, так как дата выдачи кредита зависит от волеизъявления заемщика и на момент заключения кредитного договора не может быть определена. В этой связи предлагается исключить подпункт 2 п. 4 ст. 6.1. Закона 353-ФЗ в редакции Поправок.

* 1. Плавающая процентная ставка

В договор потребительского ипотечного кредита (займа) согласно подпункту 3 п. 4 ст. 6.1. Закона в редакции Поправок должна быть включена информация о влиянии на размер платежей заемщика повышения процентов за пользование кредитом на 1 процент в течение первого года действия договора, в случае, если кредитным договором предусмотрена плавающая процентная ставка. При этом не дано определение «плавающей процентной ставки». В этой связи однозначного понимания, будет ли относиться к условиям «плавающей процентной ставки» условие договора об изменении ставки в зависимости от исполнения заемщиком обязательств. Кроме того, указанные условия могут быть неоднозначно истолкованы как ограничение прав кредитора на увеличение процентной ставки (плавающей процентной ставки) более чем на 1 процент и на срок в течение 1-го года. Информация о возможном увеличении расходов заемщика, в том числе при переменной процентной ставке, уже должна доводиться до сведения заемщика в составе информации об условиях предоставления, использования и возврата кредита в соответствии с п.17 ч.4 ст.5 Закона 353-ФЗ. В связи с вышеизложенным, предлагается уточнить формулировку.

1. **Расчет полной стоимости кредита (далее - ПСК). ПСК в денежном выражении**

5.1. Поправками предусмотрено предоставление информации о ПСК в денежном выражении, что противоречит действующему определению этого показателя, в соответствии с ч. 2 ст. 6 Закона 353-ФЗ рассчитываемого в процентах годовых. При этом в Поправках не предусмотрен конкретный порядок расчёта денежного выражения ПСК – в этой части дана отсылка на части 1-3 ст. 6 Закона 353-ФЗ, устанавливающие порядок расчёта ПСК в процентах годовых. В связи с несогласованностью нормы, а также тем, что информирование клиента о полной сумме, подлежащей возврату, уже осуществляется в рамках графика платежей, предоставляемого заёмщику в соответствии с п/п. 4 п. 2 ст. 9.1 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», требование о расчёте ПСК в денежном выражении следует исключить. При этом, по мнению банков, целесообразно включить во вносимую Поправками ст. 6.1 требование о предоставлении заёмщику графика платежей.

5.2. Поправки предполагают включение в расчёт ПСК сумм, которые ранее при её расчёте (часть 5 статьи 6 Закона 353-ФЗ) не учитывались, в частности, платежи, величина которых зависит от варианта поведения заёмщика, а также платежи, связанные со страхованием предмета залога. Включение этих платежей в расчёт полной стоимости кредита не только противоречит устоявшемуся регулированию, но и не обосновано экономически: как следует из самого текста соответствующих пунктов, данные платежи либо зависят от усмотрения клиента (и, соответственно, не могут быть оценены банком) либо направлены на защиту имущественных рисков клиента как собственника-залогодателя, и платой за кредит не являются. Соответственно, не ясно, каким образом следует учитывать платежи заемщика по обслуживанию кредита, величина и (или) сроки уплаты которых зависят от решения заемщика и (или) варианта его поведения. Кроме того, Поправки не распространяют положения Закона 353-ФЗ в части платежей, не включаемых в расчет ПСК, на ипотечные потребительские кредиты. Без распространения данных положений на ипотеку расчет ПСК окажется затруднительным. По мнению банков, подходы к учету любых расходов в ПСК должны быть едиными как для ипотечных, так и для потребительских кредитов. Разный подход для расчета ПСК не позволит заемщику получить правильное представление о кредите.

5.3 В ч. 7 ст. 6.1 Закона 353-ФЗ в редакции Поправок не содержатся требования ко второй рамке, где указывается информация о ПСК в денежном выражении (размер рамки в см, размер и вид шрифта). Предлагается установить, что информация о ПСК, определяемой как в процентах, так и в денежном выражении, включается в одну рамку, а требования к этой рамке установлены ч. 1 ст. 6 Закона.

1. **Сроки вступления в силу**

Поскольку реализация Законопроекта в редакции предложенных Поправок (в случае его вступления в силу) потребует от кредитных организаций внесения изменений во внутренние нормативные документы, процедуры и типовые формы кредитно-обеспечительной документации, а также осуществления настроек в программном обеспечении, участники рынка считают недостаточным трехмесячный срок, предусмотренный для вступления в силу соответствующего федерального закона. Кроме того, отдельные положения Законопроекта в редакции Поправок требуют дополнительного регулирования на уровне подзаконных нормативно-правовых актов (в частности, форма индивидуальных условий договора потребительского ипотечного кредита в целях исключения неопределённости требований должна быть установлена Банком России по аналогии с формой индивидуальных условий договора потребительского кредита), что также требует времени.

В этой связи кредитные организации считают необходимым увеличить срок вступления закона в силу с 3 месяцев до 6 месяцев (как минимум) со дня его официального опубликования.

Прошу учесть позицию банковского сообщества при рассмотрении целесообразности внесения Поправок в Законопроект.

С надеждой на сотрудничество,

Вице-президент Ассоциации «Россия» А.В. Ветрова