

**Вопрос**  
**Центральный банк**  
**Российской Федерации**

**Департамент банковского**  
**регулирующего**  
от 08.09.2014

*О разъяснении ст. 6 Федерального закона РФ от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»*

В связи со вступлением в силу с 01.07.2014 Федерального закона РФ от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее — Закон), устанавливающего в том числе порядок определения полной стоимости потребительского кредита (займа), Банк просит дать официальные разъяснения Банка России по следующим вопросам:

1. Согласно пп. 3 п. 4 ст. 6 Закона, в расчет полной стоимости кредита (займа) включаются платежи заемщика в пользу кредитора, если обязанность по таким платежам следует из условий договора потребительского кредита (займа) и (или), если выдача потребительского кредита (займа) поставлена в зависимость от совершения таких платежей. При этом, в соответствии с пп. 3 п. 5 статьи 6 Закона в расчет полной стоимости потребительского кредита (займа) не включаются 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.

Принимая во внимание отсутствие указания на четкий перечень платежей заемщика, просим разъяснить: если условиями договора потребительского кредита, предоставляемого на покупку недвижимого имущества, предусмотрено, что сумма выданного кредита помещается в предоставленный заемщику кредитором в аренду индивидуальный сейф с целью последующего расчета с продавцом по договору - купли-продажи недвижимого имущества или расчеты по договору купли-продажи недвижимого имущества в части суммы выданного кредита производятся путем открытия заемщиком у кредитора аккредитива в пользу продавца недвижимого имущества (вариант расчетов выбирается заемщиком), подлежат ли включению в расчет полной стоимости такого потребительского кредита (на приобретение недвижимого имущества) указанные платежи заемщика кредитору за аренду индивидуального сейфа или за открытие аккредитива?

2. В соответствии с пп. 5 п. 4 статьи 6 Закона, в расчет полной стоимости потребительского кредита (займа) включаются платежи в пользу третьих лиц, если обязанность заемщика по уплате таких платежей следует из условий договора потребительского кредита (займа), в котором определены такие третьи лица, и (или), если выдача потребительского кредита (займа) поставлена в зависимость от заключения договора с третьим лицом.

Согласно п. 1 ст. 13 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее — Закон об ипотеке), права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной. При этом в соответствии с пп. 9 п. 1 ст. 14 Закона об ипотеке, закладная на момент ее выдачи первоначальному залогодержателю органом,

осуществляющим государственную регистрацию прав, в качестве одного из обязательных условий, без которого документ, названный «закладная», не является закладной, должна содержать подтвержденную заключением оценщика денежную оценку имущества, на которое установлена ипотека.

С учетом вышеизложенного просим разъяснить: подлежат ли включению в расчет полной стоимости потребительского кредита, предоставляемого на приобретение недвижимого имущества, платежи заемщика, связанные с проведением оценки рыночной стоимости недвижимого имущества, передаваемого заемщиком в залог кредитору, в случае, если обязанность заемщика по проведению оценки такого недвижимого имущества договором потребительского кредита предусмотрена, но не указаны конкретные оценщики, оказывающие данную услугу и выдача кредита не поставлена в зависимость от проведения такой оценки или в случае, если обязанность заемщика по проведению оценки недвижимого имущества в договоре потребительского кредита не содержится, но кредитор и заемщик, одновременно являющийся залогодателем недвижимого имущества, достигли соглашения о составлении закладной, которое невозможно согласно требованиям Закона об ипотеке без предварительного проведения оценки рыночной стоимости передаваемого в залог недвижимого имущества?

**Банк**

(ответ от 08.10.2014 № 41-2-2-8/1818)

**Ответ письмо ДБР от 08.10.2014 № 41-2-2-8/1818**

**Банку**

**на запрос от 08.09.2014**

*О применении ст. 6 Федерального закона РФ от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»*

Департамент банковского регулирования рассмотрел письмо Банка от 08.09.2014 о применении положений статьи 6 Федерального закона «О потребительском кредите (займе)» (далее – Закон) и сообщает следующее.

*1. По вопросу включения в расчет полной стоимости кредита (ПСК) платежей заемщика за аренду индивидуального сейфа или за открытие аккредитива.*

Из письма Банка следует, что условиями кредитного договора, предоставляемого на покупку недвижимого имущества, предусмотрено размещение денежных средств, предоставленных по кредитному договору, в индивидуальном сейфе, арендуемом у кредитора, или открытие у кредитора аккредитива в пользу продавца недвижимого имущества (по выбору заемщика). По всей вероятности, оказание кредитором обусловленных кредитным договором дополнительных услуг (по аренде сейфа или открытию аккредитива) осуществляется за дополнительную плату и, следовательно, увеличивает платежи заемщика по кредиту, при этом заемщик должен воспользоваться одной из услуг.

В связи с этим полагаем, что обязательность платежей заемщика кредитору за аренду индивидуального сейфа или за открытие аккредитива (в зависимости от выбора заемщика) следует из условий кредитного договора. В соответствии с пунктом 3 части 4 статьи 6 Закона в этом случае в расчет ПСК должен быть включен любой из платежей с указанием информации о том, какая из услуг банка была использована при расчете ПСК, а также информации о том, что при выборе заемщиком варианта расчета с продавцом за покупаемое недвижимое имущество (наличными или через открытие аккредитива), ПСК может отличаться от расчетной.

*2. Подлежит ли включению в расчет ПСК, предоставляемого на приобретение недвижимого имущества, платежи заемщика, связанные с проведением оценки рыночной стоимости недвижимого имущества, передаваемого заемщиком в залог кредитору, в случае, если обязанность заемщика по проведению оценки такого недвижимого имущества договором потребительского кредита:*

*предусмотрена, но не указаны конкретные оценщики, оказывающие данную услугу и выдача кредита не поставлена в зависимость от проведения такой оценки;*

*не предусмотрена, но кредитор и заемщик, одновременно являющийся залогодателем недвижимого имущества достигли соглашения о составлении закладной, которое невозможно согласно Закона об ипотеке без предварительного проведения оценки рыночной стоимости передаваемого в залог недвижимого имущества?*

В соответствии с пунктом 3 статьи 9 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» оценка предмета ипотеки определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации по соглашению залогодателя с залогодержателем. Обязанность осуществления заемщиком платежей по оценке предметов залога законодательно не установлена.

Таким образом, в отношении оценки предмета залога не может быть применено положение пункта 1 части 5 статьи 6 Закона об исключении из расчета ПСК платежей заемщика, обязанность осуществления которых заемщиком следует не из условий договора потребительского кредита (займа), а из требований федерального закона.

В соответствии с пунктом 5 части 4 статьи 6 Закона в расчет полной стоимости потребительского кредита (займа) (ПСК) включаются платежи заемщика в пользу третьих лиц, если обязанность заемщика по уплате таких платежей следует из условий договора потребительского кредита (займа), в котором определены такие третьи лица, и (или) если выдача потребительского кредита (займа) поставлена в зависимость от заключения договора с третьим лицом. По мнению Департамента, для соблюдения кредитором требования Закона по расчету ПСК ключевое значение имеет наличие в кредитном договоре (договоре займа), заключенном с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, обязательства заемщика по которому обеспечены ипотекой, условия о проведении оценки стоимости залога. В связи с этим полагаем, что при достижении кредитором и заемщиком соглашения о составлении залоговой, платежи заемщика, связанные с проведением оценки рыночной стоимости недвижимого имущества, передаваемого заемщиком в залог кредитору, должны включаться в расчет ПСК.

И.о. директора

А.Ю. Жданов