



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

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

От 03.11.2020 № ИН-06-59/156
на от

Информационное письмо по вопросу
регулирующего кредитных договоров
участия в долевом строительстве

Кредитным организациям

Микрофинансовым
организациям

Кредитным потребительским
кооперативами

Сельскохозяйственным
кредитным потребительским
кооперативам

В связи с поступающими вопросами о применении в отношении договоров потребительского кредита (займа), обязательства заемщика по которому обеспечены залогом прав требования по договору участия в долевом строительстве (далее – кредитный договор, обеспеченный залогом прав), положений Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее – Федеральный закон № 353-ФЗ) о порядке расчета и доведения до заемщика полной стоимости кредита (займа) (далее – ПСК) Банк России сообщает следующее.

1. Согласно абзацу второму пункта 5 статьи 5 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Федеральный закон № 102-ФЗ) правила об ипотеке недвижимого имущества применяются также к залогом прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

В соответствии со статьей 9.1 Федерального 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 (далее – кредитный договор, обеспеченный ипотекой), а также особенности их изменения по требованию заемщика устанавливаются Федеральным законом № 353-ФЗ.

С учетом изложенного к отношениям по кредитным договорам, обеспеченным залогом прав, применяются нормы статьи 6.1 Федерального закона № 353-ФЗ, установленные для кредитных договоров, обеспеченных ипотекой.

2. В соответствии со статьей 6.1 Федерального закона № 353-ФЗ ПСК рассчитывается, и информация о ПСК размещается в кредитном договоре, обеспеченном ипотекой, при его заключении.

Частью 3 статьи 6.1 Федерального закона № 353-ФЗ установлено, что в расчет ПСК по кредитному договору, обеспеченному ипотекой, включается в том числе сумма страховой премии, выплачиваемой заемщиком по договору страхования предмета залога, обеспечивающего требования к заемщику по договору потребительского кредита (займа) (далее – имущество, заложенное по договору ипотеки).

В связи с этим при заключении кредитного договора, обеспеченного залогом прав, расчет ПСК рекомендуется осуществлять с учетом расходов заемщика по уплате страховой премии, которые будут им осуществлены по договору страхования имущества, заложенного по договору ипотеки, с применением подхода, определенного пунктом 5 части 4 статьи 6 Федерального закона № 353-ФЗ, а именно в случае, если при расчете ПСК платежи в пользу третьих лиц не могут быть однозначно определены на весь срок кредитования, в расчет ПСК включаются платежи в пользу третьих лиц за весь срок кредитования исходя из тарифов, применяемых этими лицами на день расчета ПСК.

3. Согласно части 14 статьи 5 Федерального закона № 353-ФЗ изменение индивидуальных условий и общих условий договора потребительского кредита (займа) осуществляется с соблюдением требований, установленных указанным Федеральным законом. С учетом положений части 12 статьи 5,

статьи 6 Федерального закона № 353-ФЗ заемщику предоставляются измененные индивидуальные условия, отраженные в табличной форме, начиная с первой страницы договора потребительского кредита (займа). Перед таблицей на первой странице договора потребительского кредита (займа) размещается ПСК, рассчитанная по правилам статьи 6 Федерального закона № 353-ФЗ.

Указанные подходы доведения информации об изменении ПСК рекомендуется применять в отношении кредитных договоров, обеспеченных залогом прав, в том числе после осуществления страхования имущества, заложенного по договору ипотеки, по факту оформления права собственности.

Настоящее информационное письмо подлежит опубликованию на официальном сайте Банка России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Первый заместитель
Председателя Банка России

С.А. Швецов