



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

107016, Москва, ул. Неглинная, 12
www.cbr.ru
тел.: (495) 771-91-00

Микрофинансовым организациям

Саморегулируемым организациям
в сфере финансового рынка,
объединяющим микрофинансовые
организации

От 09.06.2018 № ИН-06-59/38

на от

Информационное письмо о
недобросовестных практиках, имеющих
место в деятельности отдельных МФО

Банк России информирует о недопустимости применения недобросовестных практик в деятельности микрофинансовых организаций (далее – МФО), которые могут повлечь существенные риски нарушения прав заемщиков МФО.

Гражданское законодательство Российской Федерации предусматривает право МФО заключать договоры займа под залог недвижимого имущества, которое выступает в качестве обеспечения исполнения обязательств заемщика по договору займа. При этом к заключению и исполнению договора залога недвижимого имущества предъявляются специальные требования, направленные на защиту прав залогодателя.

Вместе с этим в ряде случаев МФО используется практика, при которой одновременно с заключением договора займа заемщику предлагается вместо договора залога подписать одно из следующих соглашений (а также иные, необходимые для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, документы), в том числе без указания даты их заключения:

- соглашение о предоставлении отступного путем передачи МФО объекта недвижимости заемщика;

- договор купли-продажи объекта недвижимости заемщика, принадлежащего ему на праве собственности (в том числе оцененного по цене существенно ниже рыночной);

- договор дарения объекта недвижимости заемщика.

Полагаем, что совершение вышеуказанных действий при введении потребителей финансовых услуг в заблуждение относительно последствий заключаемых сделок (путем убеждения, что подобные действия являются обычной практикой при заключении договора займа, обеспеченного залогом недвижимого имущества; непредставления достаточной информации о характере и последствиях совершаемой сделки и пр.) свидетельствует о недобросовестности в действиях МФО.

Обращаем внимание, что в соответствии с пунктом 2 статьи 8 Базового стандарта защиты прав и интересов физических и юридических лиц - получателей финансовых услуг, оказываемых членами саморегулируемых организаций в сфере финансового рынка, объединяющих МФО, утвержденного Банком России 22.06.2017, применение недобросовестных практик в деятельности МФО не допускается.

С учетом изложенного в целях обеспечения надлежащей защиты прав заемщиков МФО, по мнению Банка России, в случае если стороны пришли к соглашению об обеспечении исполнения обязательств по договору займа за счет недвижимого имущества заемщика, такие отношения следует оформлять договором залога недвижимого имущества (ипотеки).

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

Первый заместитель
Председателя Банка России

С.А. Швецов