

Открытое акционерное общество
“Агентство по ипотечному жилищному кредитованию”

117418, Москва, ул. Новочеремушкинская, д. 69-Б, тел. (495) 775-4740, факс (495) 775-4741
www.ahml.ru; www.rosipoteka.ru; e-mail: mailbox@ahml.ru

Исх. № 29835-AC от 28.06.2011

На № _____ от _____

Председателю
Высшего Арбитражного Суда
Российской Федерации

А.А. Иванову

О рассмотрении вопроса
о взимании банками комиссии
за выдачу кредита

Уважаемый Антон Александрович!

ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – Агентство) в соответствии с целями и задачами, определенными Правительством Российской Федерации, осуществляет развитие системы ипотечного кредитования в субъектах Российской Федерации, в том числе посредством рефинансирования ипотечных кредитов (займов) с последующей организацией выпуска ценных бумаг, обязательства по которым обеспечены ипотечным покрытием.

Настоящим Агентство обращается к Вам с просьбой рассмотреть актуальный для рынка ипотечного жилищного кредитования вопрос взимания кредитными организациями (банками) комиссии за выдачу кредита.

В отдельных субъектах Российской Федерации сложилась практика инициации заемщиками банков – физическими лицами, а также Роспотребнадзором России судебных и административных процессов о признании незаконным взимание банком комиссии за рассмотрение кредитной заявки, а также комиссии за выдачу кредита.

По мнению Агентства, данное обстоятельство может негативно отразиться на развитии рынка ипотечного жилищного кредитования. Указанные действия могут способствовать повышению ставок по ипотечным кредитам, а также повлечь отказ части кредиторов от дальнейшей работы в сфере ипотечного жилищного кредитования, что значительно снизит конкуренцию между участниками рынка ипотечного жилищного кредитования.

В настоящее время выдачу ипотечных кредитов по программе Агентства в целях их последующего рефинансирования осуществляют более 133 российских, в том числе региональных, банков. За 2010 год Агентством рефинансировано более 20 тысяч ипотечных кредитов, предложенных к выкупу кредитными организациями (банками), на общую сумму, превышающую 22 млрд. рублей, что свидетельствует о востребованности и возможности граждан воспользоваться имеющимися механизмами ипотечного жилищного кредитования по Стандартам Агентства.

Высший Арбитражный Суд Российской Федерации

Вход. № С-5219

От 29.06.2011



Следует отметить, что выдаче ипотечного кредита предшествует совершение банком комплекса действий, связанных с оценкой платежеспособности потенциального заемщика и предлагаемого в залог объекта недвижимости, консультированием участников сделки, подготовкой необходимой документации по сделке. Совершение банком указанных действий свидетельствует о предоставлении лицам, обратившимся за выдачей кредита, услуг, связанных с получением кредита и совершением ипотечной сделки. Оказание данных услуг влечет расходы банка, возмещение которых предполагается банком за счет взимаемой с должника комиссии за рассмотрение кредитной заявки и выдачи кредита. При отсутствии у банка возможности взимания комиссии банк вынужден будет возмещать понесенные издержки за счет увеличения процентных ставок по кредитам.

Кроме того, при выдаче банком ипотечного кредита с целью его последующего рефинансирования срок нахождения такого кредита на балансе банка непродолжителен, что в условиях отсутствия у банка возможности взимания комиссии за выдачу кредита лишает банк возможности получения дохода. В результате небольшие банки утрачивают способность конкурировать с крупными банками, что может повлечь ситуацию, при которой банк вынужден привлекать иные небанковские организации для оказания услуг по консультированию потенциального заемщика и оценке рисков, связанных с выдачей ипотечного кредита.

Подобная ситуация неизбежно отразится прежде всего на стоимости кредита для заемщика, а также на качестве портфеля ипотечных кредитов, а отсутствие возможности выдерживать конкуренцию с крупными банками создаст условия для вытеснения с ипотечного рынка средних, а также мелких банков, монополизации данного сегмента рынка и окажет негативное воздействие на условия ипотечного кредитования для конечного потребителя.

Важно подчеркнуть, что возможность взимания банком указанной комиссии прямо предусмотрена Указанием Банка России от 13.05.2008 № 2008-У, согласно которому комиссия за выдачу кредита включается в расчет полной стоимости кредита. Статьей 30 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» также предусмотрены платежи физического лица, связанные с заключением кредитного договора.

Мировая практика ипотечного кредитования свидетельствует о широком применении рассматриваемого вида комиссий в Европе и Соединенных Штатах Америки, где кредитные организации имеют право самостоятельно определять тарифную политику и включать в кредитные соглашения с клиентами различные комиссии и вознаграждения. При этом банки обязаны в полном объеме доводить до потребителей информацию о стоимости кредита и сопутствующих расходах и комиссиях до подписания договора. Например, в Германии банки вправе взимать с заемщика комиссии за рассмотрение и обработку заявки, вознаграждение посредникам и премии за страхование ответственности по договору. Банки США имеют право взимать более 25 видов комиссий при потребительском, включая ипотечное, кредитовании. Это комиссии за проведение отдельных операций, за выдачу кредита, за открытие кредитной линии. Также банки вправе возмещать расходы на оценку недвижимости при ипотечном кредитовании, затраты на получение кредитного отчета и выписки из реестра недвижимого имущества и др.

Отсутствие четко выраженной позиции высших судебных органов по вопросу правомерности взимания банком комиссии за выдачу кредита повышает вероятность судебного усмотрения при рассмотрении судами конкретных споров и отступления судами от буквального толкования положений действующего законодательства.

В подобных условиях банки, оценивая риски, связанные с возможностью признания судом взимаемой комиссией за выдачу кредита незаконной и необходимостью возврата суммы комиссии должнику, отказываются от расширения объемов деятельности по предоставлению услуги в части выдачи ипотечного кредита.

Учитывая вышеизложенное, просим Вас при формировании позиции судебных и регулирующих органов по вопросу законности взимания банками комиссии за рассмотрение кредитной заявки и выдаче кредита учесть мнение Агентства о важности сохранения за банками возможности взимания комиссии с заемщиков, что позволит создать условия для защиты интересов всех участников рынка ипотечного жилищного кредитования и доступности ипотечного кредитования для граждан Российской Федерации.

С уважением,

Генеральный директор



А.Н. Семеняка