



Ассоциация банков России
(Ассоциация «Россия»)

ПРЕЗИДЕНТ

119180, Москва, ул. Большая Якиманка, д.23

www.asros.ru

asros@asros.ru

т. 8-(495)-785-29-90

от 25.12.2023 № 02-05/1468

Личный кабинет

Центральный банк Российской Федерации (Банк России)

Директору

Департамента банковского регулирования и аналитики

А.С. Данилову

О показателе иммобилизация

Уважаемый Александр Сергеевич!

Ассоциация банков России по просьбе банков просит рассмотреть вопросы и предложения по применению подпункта 4.2.2. пункта 4.2. Положения Банка России от 04.07.2018 № 646-П «О методике определения собственных средств (капитала) кредитных организаций («Базель III»).

Начиная с 01.04.2024 возникают требования по включению в показатель иммобилизация кредитов, предоставленных на цели приобретения у кредитной организации недвижимого имущества (на все виды, имущественные производственные комплексы, коммерческая недвижимость, жилая недвижимость, включая ипотеку физических лиц).

Подпунктом 4.2.2 Положения 646-П предусмотрены условия, при соблюдении которых ссуда может не включаться в расчет показателя иммобилизации. Так, в соответствии с абз.3 подпункта 4.2.2 в расчет показателя вложений кредитной организации *не включаются ссуды с равномерным (не реже одного раза в год) графиком погашения* задолженности перед кредитной организацией, по которым *первоначальный взнос* заемщика за приобретаемое недвижимое имущество осуществляется заемщиком за счет собственных средств и *составляет 15% и более* от справедливой стоимости недвижимого имущества, при этом *финансовое положение* заемщика оценивается *не хуже, чем среднее, и заемщик не является связанным с кредитной организацией* лицом, в случае предоставления указанных ссуд на условиях, *не признаваемых нерыночными* в соответствии с пунктом 3.19 Положения 590-П¹, и на условиях, *не отличающихся*

¹ Положение Банка России от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности»

от каких-либо иных условий кредитования, определенных внутренними документами кредитной организации.

По данным банков, на текущий момент отсутствуют разъяснения регулятора о порядке применения указанных изменений, в частности:

- распространяются ли новые требования на кредиты, выданные до 01.04.2024;

- следует ли проводить ретроспективный анализ соблюдения критериев по ссудам (для целей их исключения из расчета показателя имобилизации) на дату выдачи кредита, когда некоторые критерии могли не соблюдаться, а на сегодня выполняются;

- следует ли пересматривать соблюдение критериев на ежеквартальной основе?

При этом, например:

- по действующим кредитам первоначальный взнос мог быть меньше 15% справедливый стоимости недвижимости, а на сегодня уже погашено значительно более чем 15%;

- ставки, по которым изначально предоставлялся кредит, на сегодня не соответствуют рыночным в связи со значительным ростом ключевой ставки Банка России;

- инвестиционный кредит в рамках проектного финансирования, за счет средств которого приобреталась у банка производственная недвижимость для целей ее модернизации, как правило, не имеет равномерного графика погашения на инвестиционной фазе;

- у заемщика на дату выдачи кредита финансовое положение оценивалось как хорошее, а сегодня может оцениваться хуже, чем среднее, при том, что кредит исправно обслуживается длительное время.

Также стоит отметить, что новая редакция указанных изменений предполагает включение в показатель имобилизации кредитов без учета текущего соотношения остатка ссудной задолженности и текущей справедливой стоимости недвижимости, приобретенной за счет средств кредита. Так, если какой-либо критерий для исключения ссуды из расчета показателя имобилизации не соблюден, но заемщик погасил более половины кредита, то банк в любом случае обязан включить ссуду в расчет показателя имобилизация, исходя из предположения, что приобретенная недвижимость будет возвращена на баланс банка при дефолте заемщика. Однако, такая ситуация в принципе исключена, поскольку при дефолте заемщика в банкротных процедурах залоговое имущество выставляется на публичные торги и при дисконте 50% от рыночной стоимости будет с высокой долей вероятности реализована в короткий срок, а банк получит не имущество, а денежные средства от его реализации.

В связи с чем прошу рассмотреть следующие просьбы банковского сообщества:

1. пояснить порядок применения вводимых изменений в отношении ссуд, выданных до 01.04.2024;
2. сформулировать критерий для целей исключения кредитов из расчета показателя иммобилизации с указанием порога LTV по сделке, к примеру, не более 0,6, и уточнить, что при достижении такого значения LTV отсутствует необходимость контролировать критерий по финансовому состоянию заемщика и рыночности условий кредитования в целях применения показателя иммобилизация.

с уважением,



Г.И. Лунтовский