



Ассоциация банков России  
(Ассоциация «Россия»)

**ПРЕЗИДЕНТ**

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

[www.asros.ru](http://www.asros.ru)

[asros@asros.ru](mailto:asros@asros.ru)

т. 8-(495)-785-29-90

от 28.10.2022 № 02-05/1060

Ипотека нежилой недвижимости при  
кредитовании физлиц

Центральный банк Российской  
Федерации (Банк России)

*Посредством личного кабинета*

Первому заместителю Председателя

Д.В. Тулину

**Уважаемый Дмитрий Владиславович!**

В последние годы члены Ассоциации «Россия» отмечают тенденцию роста предоставления кредитными организациями ссуд физическим лицам на приобретение и (или) неотделимые улучшения нежилой недвижимости (апартаменты, машино-места, иные нежилые помещения в многоквартирных домах).

В соответствии с абзацем шестым пункта 5.1 Положения 590-П<sup>1</sup> ссуды, предоставленные физическим лицам, в зависимости от продолжительности просроченных платежей по ссудам (по основному долгу и (или) процентам) могут группироваться в портфель ипотечных ссуд, в том числе под залог прав требования участника долевого строительства, соответствующий требованиям главы 6 Положения 590-П. При этом минимальный размер резерва по указанным ссудам<sup>2</sup>, выданным с 1 января 2014 года, определен вариантом 1 в таблице 3.2 пункта 5.1 Положения № 590-П.

Однако кредитные организации при формировании резервов на возможные потери по ссудам физических лиц на приобретение и (или) неотделимые улучшения нежилой недвижимости сталкиваются с необходимостью формирования повышенного резерва по указанным ссудам.

<sup>1</sup> 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»

<sup>2</sup> кроме военной ипотеки, классифицированной в I категорию качества, и ипотеки, указанной в таблице 3.3 пункта 5.1 Положения 590-П

Так, исходя из разъяснения Банка России<sup>3</sup> ссуды, предоставленные физическим лицам под залог как приобретаемого, так и находящегося в собственности нежилого недвижимого имущества должны группироваться в портфель прочих (необеспеченных) ссуд.

Включение указанных ссуд в портфель прочих ссуд в зависимости от протяженности срока просрочки увеличивает минимальный размер резерва до 3%-50%, в отличие от портфелей обеспеченных ипотекой ссуд (минимальный размер резерва – 0,35%-35)<sup>4</sup>.

При этом Положение 590-П не раскрывает понятие «ипотечные ссуды», а также не содержит ни отдельного перечня<sup>5</sup> предметов ипотеки, которые можно отнести к ипотечным ссудам для целей применения Положения, ни норм, относящихся к предметам ипотечной ссуды исключительно жилую недвижимость. Следует отметить, что регулятор по тексту Положения 590-П предусмотрел выделение в некоторых случаях ипотечных жилищных ссуд из общего понятия ссуд<sup>6</sup>, тем самым разграничив эти понятия как частное и общее.

Представляется, что к портфелям ипотечных ссуд, предметом которых является нежилая недвижимость, приобретаемая физическими лицами без целей предпринимательской деятельности, целесообразно применять пониженную величину минимальных размеров резерва, поскольку:

- квалифицированные таким образом ипотечные ссуды являются целевыми (на приобретение либо неотделимые улучшения предмета залога);
- приобретаемые (или улучшаемые) объекты нежилой недвижимости не используются заемщиками для ведения ими предпринимательской деятельности;
- на недвижимое имущество, принимаемое в обеспечение по таким ссудам, надлежащим образом регистрируется обременение кредитной организации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- обращение взыскания на нежилую недвижимость осуществляется легче, чем обращение взыскания на жилую недвижимость (отсутствует социальная составляющая - единственное жилье, взаимодействие с опекой, выселение проживающих и т.д.);
- в целях составления обязательной отчетности и для управленческого учета ипотечные ссуды надлежащим образом маркируются и анализируются в зависимости от типа залогового обеспечения.

<sup>3</sup> Вопрос № 53 «Верно ли, что ссуды, предоставленные и ФЛ, и субъектам МСП, могут быть отнесены в рамках применения п. 5.1 Положения № 590-П в ПОС, обеспеченных ипотекой?» <http://www.cbr.ru/explan/590-p/>

<sup>4</sup> Согласно варианту 1 в таблице 3.2 пункта 5.1 Положения 590-П.

<sup>5</sup> Перечень предметов ипотеки предусмотрен пунктом 1 статьи 5 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

<sup>6</sup> См., например, пункт 3.13.6, абзац 25 пункта 5.1 Положения 590-П.

Кроме того, указанное обеспечение полностью соответствует требованиям главы 6 Положения 590-П и при индивидуальной оценке таких ссуд может привести к снижению величины резерва в размерах ниже, чем предусмотренные главой 5 Положения 590-П значения.

Таким образом, представляется, что между ссудами, обеспеченными жилой и нежилой недвижимостью, существует регуляторный арбитраж: качество обеспечения в соответствии с требованиями Главы 6 Положения 590-П оценивается одинаково, а размер формируемого резерва - разный.

В результате кредитные организации вынуждены либо наращивать затраты на индивидуальное сопровождение ссуд, обеспеченных нежилой недвижимостью, либо формировать повышенные резервы в отношении портфеля прочих ссуд (к которому рекомендовано относить обеспеченные нежилой недвижимостью ссуды). При этом очевидно, что риск по ссуде, направленной на покупку и обеспеченной залогом нежилой недвижимости, не может быть сопоставим с риском по денежному кредиту на потребительские цели, не имеющему обеспечения.

На основании изложенного, просим Банк России рассмотреть возможность **дополнить таблицу 3.2 Положения 590-П портфелем однородных ссуд для ссуд физических лиц, обеспеченных нежилой ипотекой**, с сохранением минимального размера резерва в 0,35%, что минимизирует существующий арбитраж, позволит указанному финансовому продукту развиваться дальше и уменьшит давление на капитал кредитных организаций.

В случае предварительной поддержки инициативы регулятором Ассоциация готова собрать с рынка статистическую и иную информацию, необходимую Банку России для всесторонней оценки предложения.

**И.о Президента**



**А.А. Войлуков**