



**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(БАНК РОССИИ)**

**Департамент финансового мониторинга
и валютного контроля**

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

от 08.09.2020 № 12-4-4/3838
на № _____ от _____

Ассоциация банков России
(Ассоциация «Россия»)

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

О порядке применения пункта 1.1 статьи 6
Федерального закона № 115-ФЗ¹
(в редакции Федерального закона № 208-ФЗ²)

Департамент финансового мониторинга и валютного контроля Банка России рассмотрел обращение Ассоциации банков России (Ассоциация «Россия») от 07.08.2020 № 02-05/576 и сообщает следующее.

По вопросам 1 - 4, 6 - 8, 15.1, 15.5.

В соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ (здесь и далее по тексту в редакции Федерального закона № 208-ФЗ) операция с наличными и (или) безналичными денежными средствами, осуществляемая по сделке с недвижимым имуществом, подлежит обязательному контролю, если сумма, на которую совершается данная операция, равна или превышает 3 миллиона рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 3 миллионам рублей, или превышает её.

Исходя из буквального прочтения рассматриваемой нормы обязательному контролю подлежат любые операции с наличными и безналичными денежными средствами, осуществляемые в рамках сделки с недвижимым имуществом. При отнесении операции к подлежащим обязательному контролю в соответствии с указанной нормой, кредитной

¹ Федеральный закон от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

² Федеральный закон от 13.07.2020 № 208-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» в целях совершенствования обязательного контроля».

Ассоциация банков России
Вх. № 02-04/983
11 09 2020

организации следует принимать во внимание норму статьи 153 Гражданского кодекса Российской Федерации, в соответствии с которой сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей, а также учитывать, что операция с денежными средствами должна быть осуществлена во исполнение сделки, предметом которой является недвижимое имущество.

В целях отнесения объекта сделки к недвижимому имуществу кредитной организации следует руководствоваться действующим законодательством Российской Федерации, в частности статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

По 5 вопросу.

Норма пункта 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ не содержит изъятий в отношении операций с денежными средствами, осуществляемым по сделкам с недвижимым имуществом с участием нотариусов.

По 9 вопросу.

Принимая во внимание норму пункта 1 статьи 133 Гражданского кодекса Российской Федерации и имеющуюся судебную практику по данному вопросу, неотделимые улучшения объекта недвижимого имущества не могут выступать самостоятельным предметом сделки, заключаемой параллельно со сделкой купли-продажи такого объекта недвижимого имущества.

Учитывая изложенное, полагаем, что сделка по купле-продаже объекта недвижимого имущества с неотделимыми улучшениями на сумму равную или превышающую 3 миллиона рублей либо её эквивалент в иностранной валюте подлежит обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ.

Дополнительно считаем необходимым отметить, что если совершение сделки осуществляется посредством комбинации двух сделок (сделки купли-продажи объекта недвижимого имущества без учета стоимости неотделимых улучшений и сделки купли-продажи неотделимых улучшений такого объекта), сумма каждой из которых менее вышеуказанного порогового значения, то это может свидетельствовать о том, что одной из целей такого дробления сделок является уклонение от процедур обязательного контроля, предусмотренных Федеральным законом № 115-ФЗ.

По 10, 14.2, 15.2, 15.3, 15.4 вопросам.

Порядок выявления и квалификации операции в качестве подлежащей обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ разрабатывается кредитной организацией самостоятельно в своих внутренних документах.

Обязанность кредитной организации по направлению сведений в уполномоченный орган о подлежащих обязательному контролю операциях возникает при наличии всей информации, необходимой для квалификации операций в качестве подлежащих обязательному контролю.

Дополнительно отмечаем, что в целях выявления подлежащей обязательному контролю операции кредитная организация вправе запросить у клиента дополнительную информацию и документы, необходимые для исполнения обязанности, установленной Федеральным законом № 115-ФЗ.

По 11 вопросу.

При осуществлении расчетов по сделке с недвижимым имуществом клиент кредитной организации может выступать как лицо, совершающее операцию (плательщик), так и в качестве получателя.

Учитывая изложенное, в случае, если в описанной в обращении ситуации кредитная организация располагает достаточной информацией для квалификации операции клиента – юридического лица в качестве подлежащей обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ, то кредитная организация вправе указать в ФЭС соответствующий дополнительный код.

По 12 вопросу.

При направлении сообщения в уполномоченный по операции, подлежащей обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ, получателем по операции следует указывать лицо, которое получает денежные средства по операции, осуществленной по сделке с недвижимым имуществом, а лицом, совершающим операцию – плательщика денежных средств.

По 13 вопросу.

С учетом позиции, изложенной по 1 вопросу обращения, операции, осуществляемые клиентом, связанные с помещением в предоставленный ему кредитной организацией индивидуальный банковский сейф и изъятием из него

наличных денежных средств, сами по себе не являются операциями, осуществляемыми по сделке с недвижимым имуществом, и не подлежат обязательному контролю в соответствии с рассматриваемой нормой.

Вместе с тем, если помещенные наличные денежные средства в предоставленный покупателю недвижимого имущества кредитной организацией индивидуальный банковский сейф выдаются лицу, являющемуся продавцом недвижимого имущества, на основании договора³ или иных, необходимых для получения денежных средств документов, то такая операция представляет собой расчеты по сделке с недвижимым имуществом, то есть осуществляется по сделке с недвижимым имуществом и, соответственно, подлежит обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ (при условии ее совершения на установленную Федеральным законом № 115-ФЗ сумму).

По 14.1 вопросу.

Пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ прямо определено, что обязательному контролю подлежит операция на сумму равную и превышающую 3 миллиона рублей либо её эквивалент в иностранной валюте. Контроля за накоплением платежей не требуется.

И.о. директора Департамента
финансового мониторинга
и валютного контроля



Е.В. Шакина

³ Например, договор купли-продажи недвижимого имущества.