



01.04.15 № 06/71
На № _____ от _____

**Председателю
Центрального Банка
Российской Федерации
Набиуллиной Э.С.**

Уважаемая Эльвира Сахипзадовна,

От имени банков – членов Ассоциации «Россия» благодарю Вас за принятые регулятивные меры по стимулированию кредитования, в том числе граждан на цели приобретения жилья. Вместе с тем обращаю Ваше внимание на сложившуюся практику расчета нормативов и резервов, не учитывающую законодательные и нормативно-правовые новеллы последних лет:

1. Для целей расчета обязательных нормативов группы Н1 в соответствии с Инструкцией Банка России от 03.12.2012 № 139-И «Об обязательных нормативах банков» (далее—Инструкция № 139-И) кредиты, выданные на цели приобретения жилого помещения по договорам участия в долевом строительстве, относятся к операциям с повышенным коэффициентом риска.

Долевое участие граждан в строительстве детально урегулировано законодательством, которое защищает интересы дольщиков¹:

- договор участия в долевом строительстве и залог прав участника долевого строительства подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- Правительство РФ устанавливает нормативы оценки финансовой устойчивости деятельности застройщика;
- осуществляется государственный контроль (надзор) в области долевого строительства (проводятся плановые и внеплановые проверки застройщиков);
- права участников долевого строительства и кредиторов по требованиям, обеспеченным залогом прав участника долевого строительства защищаются при банкротстве застройщика.

¹ Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", §7 главы IX, Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", абзац 2 пункта 5 статьи 5, пункт 2 статьи 11 Федерального закона от 16.07.98 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

Таким образом, залог прав участника долевого строительства является надежным способом обеспечения обязательств при ипотечном кредитовании.

Прошу Вас в целях стимулирования ипотечного кредитования на первичном рынке, с учетом существующих правовых гарантий прав граждан-участников долевого строительства включить в расчет кодов 8734 и 8806 Инструкции № 139-И кредиты, выданные физическим лицам на приобретение жилья по договорам участия в долевом строительстве под залог прав участника долевого строительства.

Предложения по изменениям Инструкции № 139-И прилагаю.

2. Кредитные организации- члены Ассоциации «Россия» отмечают, что в настоящее время не существует четкого толкования возможности отнесения залога прав участника долевого строительства ко II категории качества в целях формирования резервов на возможные потери по ссудам. Несмотря на указанные выше нормы защиты прав участников долевого строительства, действующая формулировка абзаца 10 п. 6.3.1. Положения 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» (далее— Положение 254-П) дает основания некоторым инспекциям Банка России настаивать на отнесении залога прав участника долевого строительства к более низкой категории качества, ссылаясь на отсутствие оформленного права собственности, которое возникает только после окончания строительства. В большинстве случаев это касается ссуд, выданных юридическим лицам.

Прошу Вас уточнить применимость абзаца 10 п. 6.3.1. Положения 254-П к залогам прав участника долевого строительства при условии государственной регистрации соответствующего договора в ЕГРП.

3. В соответствии с Федеральным законом от 21 декабря 2013 № 367-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского Кодекса Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» был введен дополнительный вид залогового обеспечения – залоговый счет.

Поскольку заключение договора залога прав по договору банковского вклада в отношении твердой денежной суммы исключает применение в отношении данной твердой денежной суммы положений пункта 2 статьи 837 ГК РФ в части обязанности банка выдать вклад по первому требованию вкладчика физического лица, то

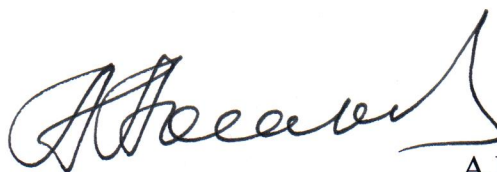
обеспечение в виде прав по договору залогового счета является первоклассным обеспечением.

Прошу рассмотреть возможность отнесения денежных средств, размещенных в кредитной организации-кредиторе на залоговом счете (вкладе) заемщиками - физическими лицами и являющихся предметом залога, к обеспечению I категории качества в целях формирования резервов на возможные потери по ссудам и включить соответствующий вид обеспечения в пункт 6.2. Положения 254-П.

Приложение: Предложения по изменениям Инструкции № 139-И на 1 л.

Заранее благодарю за содействие,

Президент Ассоциации «Россия»



А.Г. Аксаков

Предложения по изменению Инструкции Банка России от 03.12.2012 № 139-И "Об обязательных нормативах банков"

<p>Кредитные требования и требования по получению начисленных (накопленных) процентов по ипотечным ссудам, величина основного долга по которым не превышает 50 млн. рублей, предоставленным физическим лицам на приобретение жилого помещения, по которым исполнение обязательств заемщика обеспечено залогом жилого помещения либо залогом прав участника долевого строительства (счета (их части): N N 455, 457, 458, 459, 47427, 47801), включаются в расчет настоящего кода при соблюдении одновременно следующих условий:</p> <p>государственной регистрации договора ипотеки (ипотеки) жилого помещения либо залога прав участника долевого строительства в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;</p> <p>соотношение величины основного долга по ссуде к текущей (справедливой) стоимости предмета залога на дату выдачи ссуды составляет не более 50 процентов;</p> <p>соотношение совокупного годового дохода заемщика (других членов его семьи) к совокупной годовой сумме платежей (основной долг и проценты) составляет на дату выдачи ссуды не менее 2,5;</p> <p>заложенное имущество застраховано на величину не ниже суммы обеспеченного ипотекой обязательства в соответствии со статьей 31 Федерального закона об ипотеке (при приобретении жилого помещения по договору участия в долевом строительстве применимо после государственной регистрации права собственности заемщика на жилое помещение в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним).</p>	8734	Н1.1(А), Н1.2(А), Н1.0(А)
<p>Кредитные требования и требования по получению начисленных (накопленных) процентов по ипотечным ссудам (за исключением учтенных по коду 8734), величина основного долга по которым не превышает 50 млн. рублей, предоставленным физическим лицам на приобретение жилого помещения, по которым исполнение обязательств заемщика обеспечено залогом жилого помещения либо залогом прав участника долевого строительства (счета (их части): N N 455, 457, 458, 459, 47427, 47801), включаются в расчет настоящего кода при соблюдении одновременно следующих условий:</p> <p>государственной регистрации договора ипотеки (ипотеки) жилого помещения либо залога прав участника долевого строительства в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;</p> <p>соотношение величины основного долга по ссуде к текущей (справедливой) стоимости предмета залога на дату выдачи ссуды составляет не более 70 процентов;</p> <p>соотношение совокупного годового дохода заемщика (других членов его семьи) к совокупной годовой сумме платежей (основной долг и проценты) составляет на дату выдачи ссуды не менее 2,0;</p> <p>заложенное имущество застраховано на величину не ниже суммы обеспеченного ипотекой обязательства в соответствии со статьей 31 Федерального закона об ипотеке (при приобретении жилого помещения по договору участия в долевом строительстве применимо после государственной регистрации права собственности заемщика на жилое помещение в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним).</p>	8806	Н1.1 (А), Н1.2 (А), Н1.0 (А)