



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

Посредством Личного кабинета

Центральный банк Российской Федерации (Банк России)

**Директору Департамента
банковского регулирования
и аналитики**

А.С. Данилову

от 10.02.2023 № 02-05/101

О категоризации рефинансируемых ипотечных кредитов при определении предельного ПСК

Уважаемый Александр Сергеевич!

В Ассоциацию банков России поступают обращения кредитных организаций, в том числе активно занимающихся ипотечным кредитованием, в отношении установленного в соответствии с Законом № 353-ФЗ¹ предельного размера ПСК для ипотечных кредитов и категоризации таких кредитов в соответствии с обновленной формой 0409126 «Данные о средневзвешенных значениях полной стоимости потребительских кредитов (займов) в процентах годовых»².

Так, для ипотечных продуктов существует три категории кредитов для определения предельного значения ПСК:

1. Потребительские кредиты, обязательства заемщиков по которым обеспечены ипотекой, предоставляемые на цели приобретения объекта недвижимости либо на рефинансирование задолженности;
2. Потребительские кредиты, обязательства заемщиков по которым обеспечены ипотекой, предоставляемые на цели приобретения земельного участка и (или) строительство жилого дома;
3. Нецелевые потребительские кредиты, обязательства заемщиков по которым обеспечены ипотекой.

¹ Федеральный закон от 21 декабря 2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее – Закон № 353-ФЗ).

² Утвержденной Указанием Банка России от 8 ноября 2021 г. № 5986-У «О внесении изменений в Указание Банка России от 8 октября 2018 года № 4927-У «О перечне, формах и порядке составления и представления форм отчетности кредитных организаций в Центральный банк Российской Федерации».

Банки отмечают, что на практике рефинансирование нецелевых потребительских кредитов или кредитов на цели ИЖС, обязательства по которым обеспечены ипотекой, относятся к первой категории кредитов, что кажется нелогичным и вызывает сложности.

При этом именно при рефинансировании нецелевых потребительских кредитов кредитные организации чаще всего сталкиваются с ситуациями превышения ПСК на этапе подготовки сделки, так как процентная ставка по таким кредитам выше, чем по другим продуктам рефинансирования задолженности.

Согласно приведенному практическому примеру, размер ПСК при базовых условиях кредитования для кредитов, выданных на любые цели и обеспеченных ипотекой (либо на рефинансирование задолженности по таким кредитам) на текущий момент составляет 15,5% (базовая процентная ставка – от 13,7 до 14,95 + страхование). Ограничение ПСК для новых кредитов данного вида на 1 квартал 2023 года составляет 20,671%.

При этом предельно допустимое значение ПСК для рефинансирования задолженности по таким кредитам установлено на уровне ограничения ПСК для кредитов, выданных на цели приобретения объекта недвижимости и обеспеченных ипотекой – не более 14,449%³.

По информации одного из СЗКО около 80% клиентов, обращающихся за рефинансированием задолженности по нецелевым кредитам, обеспеченным ипотекой, сталкиваются с ограничением ПСК и невозможностью совершить сделку.

Ассоциация просит Банк России рассмотреть возможность группировать кредиты, выдаваемые на рефинансирование задолженности, не в одну первую категорию, а в категории, соответствующие целям первоначального кредита.

Ниже представлен возможный пример изменений в категоризации ипотечных кредитов (выделено курсивом) в целях формирования предельно допустимых значений ПСК:

1. Потребительские кредиты, обязательства заемщиков по которым обеспечены ипотекой, предоставляемые на цели приобретения объекта недвижимости *либо на рефинансирование задолженности по таким кредитам;*

2. Потребительские кредиты, обязательства заемщиков по которым обеспечены ипотекой, предоставляемые на цели приобретения земельного

³ Примерный размер ПСК при базовых условиях кредитования для кредитов, выданных на цели приобретения объекта недвижимости и обеспеченных ипотекой (либо на рефинансирование задолженности по таким кредитам) на текущий момент составляет 13,5% (базовая процентная ставка – от 11,7 до 13,7 + страхование). Ограничение ПСК по таким кредитам установлено на 1 квартал 2023 года - не более 14,449%.

участка и (или) строительство жилого дома либо на рефинансирование задолженности по таким кредитам;

3. Нецелевые потребительские кредиты, а также потребительские кредиты, выданные на цели, отличные от п.1, п.2, обязательства заемщиков по которым обеспечены ипотекой, либо на рефинансирование задолженности по таким кредитам.

с уважением,



Г.И. Лунтовский