



29.08.2017 № 06/156

На № _____ от _____

**Первому заместителю
Председателя Банка России
ТУЛИНУ Д.В.**

Уважаемый Дмитрий Владиславович,

В Ассоциацию региональных банков России (Ассоциацию «Россия») обращаются кредитные организации по вопросу формирования резервов на возможные потери по ссудам строительным организациям на цели финансирования строительства объектов недвижимости, погашение которых осуществляется в том числе с использованием средств, выданных этим же банком физическому лицу для приобретения им квартиры в одном из строящихся объектов по договору участия в долевом строительстве (далее - ДДУ).

Денежные средства, предоставленные участникам долевого участия в строительстве под залог имущественных прав на получение недвижимости, возникающих по ДДУ, направляются физическими лицами на расчетные счета строительных организаций для приобретения недвижимости в строящихся объектах. Для большинства строителей данные средства являются основным источником их дохода и, следовательно, строительные организации, являющиеся заемщиками банка, могут направить средства, полученные от покупателей - физических лиц, кредитующихся в этом же банке, на погашение своих кредитов. Однако в этом случае качество обслуживания ссуд строительных организаций оценивается в соответствии с п. 3.7.2.1 Положения 590-П¹ и классифицируется не выше чем «среднее».

Кредитные организации и Ассоциация неоднократно обращали внимание Банка России на данную проблему, поскольку если финансовое положение заемщика-строительной организации оценивается как «среднее», то выданные ему ссуды, при осуществлении платежа по основному долгу и (или) процентам за счет средств, косвенно предоставленных этим же банком, необходимо относить к 3-й категории качества с формированием резерва не менее 21%.

Норма п. 3.7.2.1 Положения 590-П полностью аналогична ранее действовавшей норме п. 3.7.2.1 Положения 254-П².

¹ Положение Банка России от 28.06.2017 N 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности»

² Положение Банка России от 26.03.2004 N 254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности»

Банк России для решения этой проблемы ранее издал разъяснение³ к Положению 254-П, позволяющее признавать качество обслуживания долга по ссудам, классифицированным с учетом п. 3.7.2.1 Положения 254-П, «хорошим» в соответствии с пунктом 3.10 Положения 254-П.

Действующая норма п. 3.10 Положения 590-П аналогична ранее действовавшей норме п. 3.10 Положения 254-П.

Однако, в связи с тем, что Положение 254-П утратило свою силу, а указанное разъяснение расширяло толкование п. 3.10 Положения 254-П (прямое прочтение пункта относится к п. 3.7.2.2 и к п. 3.7.2.4, а не к п. 3.7.2.1), кредитные организации находятся в неопределенности в части возможности принимать решения (в том числе генеральные) о признании обслуживания долга хорошим по ссудам, классифицированным с учетом п. 3.7.2.1 Положения 590-П, в вышеизложенной ситуации, представляющей собой обычную хозяйственную деятельность строительной организации.

Следует отметить, что кредиты под залог прав требования по ДДУ составили 30% от количества и 34% от объема выданных за первое полугодие 2017 года ипотечных жилищных кредитов. Соответственно, большинство банков, кредитующих как население, так и строительные организации, могут столкнуться с необходимостью оценивать обслуживание ссуд строительных организаций в соответствии с п. 3.7.2.1 Положения 590-П.

Принимая во внимание актуальность обозначенной проблемы, в целях уменьшения неоднозначности нормативного регулирования, прошу Вас издать в оперативном порядке разъяснение о применимости п. 3.10 Положения 590-П к ссудам, классифицированным с учетом п. 3.7.2.1 Положения 590-П, или внести изменения в п. 3.10 Положения 590-П, которые были предусмотрены в проекте указания, опубликованном Банком России в декабре 2016 года, в частности:

«В пункте 3.10:

абзацы первый - третий после слов «по ссудам, выданным кредитной организацией заемщику для погашения долга по ранее предоставленной ссуде» дополнить словами «, а также по ссудам, по которым платежи по основному долгу и (или) по процентам осуществляются за счет денежных средств и (или) иного имущества, прямо либо косвенно (через третьих лиц) предоставленных кредитной организацией заемщику»;

абзац первый дополнить предложением следующего содержания «Принятие такого решения не допускается в отношении ссуд, обслуживание долга по которым на дату оценки ссуды признается неудовлетворительным в соответствии с подпунктом 3.7.3 пункта 3.7 настоящего Положения.»

С благодарностью за сотрудничество,

Первый вице-президент
Ассоциации «Россия»



А.В. Ветрова

³ Письмо Департамента банковского регулирования Банка России № 41-1-3-7/508 от 21.04.2017