ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(Банк России)

Департамент банковского регулирования

107016, Москва, ул. Неглинная, 12

от 08.05.2015 № 41-1-2-7/606

на № 06/68 ~~06/71~~ 06/74 от 30.03.2015 ~~01.04.2015~~ 08.04.2015

Президенту Ассоциации
региональных банков «Россия»

А.Г. Аксакову

Славянская площадь, д.2/4/5 стр. 3
Москва, 109074

О рассмотрении обращений

Уважаемый Анатолий Геннадиевич!

Департамент банковского регулирования (далее – ДБР) по поручению руководства Банка России рассмотрел обращения Ассоциации «Россия» с предложениями по внесению изменений в Инструкцию Банка России от 03.12.2012 № 139-И «Об обязательных нормативах банков» (далее – Инструкция № 139-И) и Положение Банка России от 26.03.2004 № 254-П «О порядке формирования резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» (далее – Положение № 254-П) и сообщает следующее.

В части Инструкции № 139-И.

1. Предложение о дополнении проекта ссылкой на пункты 4 и 5 статьи 31 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» в части определения договоров страхования ответственности заемщика и страхования финансового риска кредитора учтено при доработке проекта.

2. Предложение о признании снижения уровня риска по ипотечным кредитам *на всю страховую сумму* при передаче риска в перестрахование при условии, что не менее 50% риска перестраховано у надежного страховщика[1] (а не только пропорционально риску, переданному надежному страховщику, как предусмотрено проектом) не поддерживается, поскольку в части риска, не застрахованного и не переданного в перестрахование надежному страховщику, <u>признаваемый фактор снижения риска отсутствует</u>.

АССОЦИАЦИЯ РЕГИОНАЛЬНЫХ БАНКОВ РОССИИ
Вх. № 05/47
«15» 05 2015 г.

[1] *Критерии отбора страховых/перестраховочных организаций установлены в проекте.*

004844

3. По вопросу оценки риска по вложениям в долевое строительство. Предложение 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, не поддерживается, поскольку кредиты, выданные физическим лицам на приобретение жилья по договорам участия в долевом строительстве, не соответствуют определению требования по ипотечному кредиту, приведенному в п. 2.3.23 Инструкции 139-И и не могут быть отнесены к ипотечным кредитам с пониженным риском (коды 8734 и 8806), что соответствует международно признанным подходам.

Так, документом Базельского комитета по банковскому надзору Revisions to the Standardised Approach for credit risk (декабрь 2014 г.) предусмотрено, что ипотечные требования, подлежащие взвешиванию с льготными коэффициентами риска, должны быть обеспечены полностью построенной жилой недвижимостью (the property securing a mortgage must be fully completed). Национальным регуляторам предоставляется право распространить льготу на недостроенную недвижимость, только если речь идет об отдельном жилом доме на 1 – 4 семьи (a one to four family residential housing unit). Таким образом, с точки зрения оценки кредитного риска, кредиты, предоставленные на приобретение недвижимости по договору долевого участия в строительстве, не рассматриваются в качестве ипотеки.

В части Положения № 254-П.

С учетом позиции Юридического департамента отмечаем, что в целях применения абзаца 10 п. 6.3.1 Положения № 254-П к обеспечению II категории качества может быть отнесен залог имущественных прав (требований) на недвижимое имущество только при наличии объекта недвижимости и зарегистрированных прав собственности на указанный объект.

Для применения указанной нормы права требуется наличие объекта недвижимости и зарегистрированных прав собственности на указанный объект.

Таким образом, имущественное право на получение недвижимости, возникающее у участника долевого участия в строительстве по договору участия в долевом строительстве, не подпадает под действие абзаца 10 п. 6.3.1 Положения № 254-П и, соответственно, не может использоваться в целях расчета резерва на возможные потери по ссудам.

2. Глава 6 Положения № 254-П содержит исчерпывающий перечень обеспечения I и II категории качества. Залог прав по договору банковского счета не указан в данном перечне и, соответственно, не может быть отнесен к обеспечению в соответствии с Главой 6 Положения № 254-П.

По нашему мнению, рассмотрение вопроса о возможности внесения изменений в Положение № 254-П возможно после получения информации об имеющейся практике обращения взыскания на такой вид залога как договор залога прав по договору банковского счета (как с указанием твердой денежной суммы, так и без указания твердой денежной суммы), а также о сроках реализации прав на такого рода обеспечение и т.д.

В настоящее время данный вопрос прорабатывается ДБР совместно с Юридическим департаментом.

И.о. директора А. Ю. Жданов