



Ассоциация банков России

(Ассоциация «Россия»)

119180, г. Москва, ул. Большая Якиманка, д. 23
www.asros.ru тел.: (495) 785-29-90

от 28.03.2018 № 12-03/16
на № _____ от _____

Заместителю Председателя
Центрального банка
Российской Федерации
(Банка России)

О.В.ПОЛЯКОВОЙ

Уважаемая Ольга Васильевна!

Действующая редакция Положения «О методике определения величины собственных средств (капитала) кредитных организаций («Базель III»)), утвержденного Банком России 28.12.2012 № 395-П (далее – Положение №395-П), содержит абзац первый подпункта 4.2.2 пункта 4, определяющий, что сумма основного и дополнительного капитала кредитной организации, уменьшается, в частности, на сумму следующих показателей:

«вложения кредитной организации (в том числе если кредитная организация является учредителем доверительного управления), превышающие сумму источников основного и дополнительного капитала, осуществляемые в приобретение (аренду) основных средств (в том числе земли), сооружение (строительство) и создание (изготовление) основных средств (за вычетом начисленной амортизации и фактически израсходованных на строительство кредитной организацией – застройщиком средств, поступивших от участников долевого строительства), в недвижимость, временно неиспользуемую в основной деятельности, в сооружение (строительство) объектов недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности, за вычетом начисленной амортизации, накопленных убытков от обесценения, а также фактически израсходованных на строительство кредитной организацией – застройщиком

средств, поступивших от участников долевого строительства, долгосрочные активы, предназначенные для продажи, а также запасы (за исключением изданий)».

Кредитные организации, в соответствии с Федеральным законом от 25.02.1999 № 39-ФЗ «Об инвестиционной деятельности в Российской Федерации, осуществляемой в форме капитальных вложений» (далее – Федеральный закон № 39-ФЗ) и Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ), осуществляют вложения в активы путем заключения договоров соинвестирования или договоров долевого участия в строительстве с застройщиками, осуществляющими строительство различных объектов, в том числе, вложения в активы, находящиеся под управлением управляющих компаний.

В результате заключения указанных договоров у кредитных организаций (управляющих компаний) возникают права требования к застройщику. При неисполнении застройщиком указанных договоров и наличии у него объекта незавершенного строительства, у инвесторов или участников долевого строительства существует именно обязательственное требование к застройщику, но не возникает право собственности на этот объект или его часть.

Целью приобретения кредитными организациями прав требования к застройщикам по указанным договорам (в том числе путем вложения в активы, находящиеся под управлением управляющих компаний), является получение инвестиционного дохода от их реализации до ввода в эксплуатацию строящихся объектов после достижения высокой степени их готовности. При этом кредитные организации рассчитывают Максимальный размер риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков (Н6) на застройщиков по указанным договорам, в соответствии с разделом 5

Инструкции Банка России от 28.06.2017г. №180-И «Об обязательных нормативах банка».

Из сказанного выше, можно сделать вывод, что подобного рода вложения кредитными организациями сделаны с целью получения дохода, аналогичным вложениям в кредиты, ценные бумаги и прочие активы для продажи. С целью предусмотрительной осторожности Положением № 395-П установлено, что показатель «иммобилизации» в соответствии с подпунктом 4.2.2 не должен превышать сумму источников основного и дополнительного капитала. Однако, под показателем «иммобилизации» понимаются вложения в «неработающие» активы, т.е. активы которые не приносят дохода.

Следует отметить, что действующая редакции подпункта 4.2.2 Положения № 395-П **не предполагает** исключение вложений, производимых кредитной организацией в приобретение прав требований по договорам соинвестирования или договорам долевого участия в строительстве, учитываемых кредитной организацией на балансовом счете 60312 «Расчеты с поставщиками, подрядчиками и покупателями» **до момента ввода строящихся объектов в эксплуатацию.** При этом подпункт 4.2.2 Положения № 395-П **исключает из расчета капитала** вложения, производимые кредитной организацией в приобретение прав требований по договорам соинвестирования или договорам долевого участия в строительстве, учитываемых на балансовом счете 61911 «Вложения в сооружение (строительство) объектов недвижимости» **после акта ввода строящихся объектов в эксплуатацию.** Данный вывод подтверждается письменными разъяснениями Главного бухгалтера Банка России – директора Департамента бухгалтерского учета и отчетности.

Принимая во внимание изложенное, прошу подтвердить вывод о правомерности отражения кредитными организациями вложений, произведенных в приобретение имущественных прав требования по договорам участия в долевом строительстве и договорам соинвестирования, на балансовом счете 60312 «Расчеты с поставщиками, подрядчиками и

покупателями» до момента ввода строящихся объектов в эксплуатацию, и следовательно, не уменьшения на сумму таких вложений основного и дополнительного капитала.

При этом, кредитные организации безусловно обязаны осуществлять балансовый учет указанных вложений на счете № 61911 незамедлительно после принятия объекта долевого строительства (соинвестирования) по акту приема-передачи от застройщика или иного уполномоченного лица по завершении строительства после ввода его в эксплуатацию.

Кроме того, в случае, если указанные вложения осуществляются кредитной организацией посредством передачи прав требования к застройщикам в состав закрытых паевых инвестиционных фондов, находящихся в доверительном управлении соответствующих управляющих компаний, просим также подтвердить правомерность не уменьшения на сумму таких вложений основного и дополнительного капитала.

С уважением,

**Председатель Совета
Ассоциации «Россия»**



А.Г.Аксаков