



Личный кабинет

**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(БАНК РОССИИ)**

107016, Москва, ул. Неглинная, 12, к. В
www.cbr.ru
тел.: (499) 300-30-00, 8 (800) 300-30-00

Ассоциация банков России

ИНН 7702077663

От 14.06.2024 № 44-8-2-1/2105

На № 02-05/421 от 18.04.2024

О передаче в БКИ сведений о прекращении
обязательств заемщика

Департамент небанковского кредитования Банка России рассмотрел письмо Ассоциации банков России от 18.04.2024 № 02-05/421 и сообщает следующее.

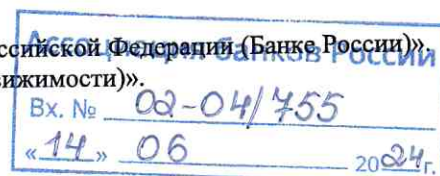
В соответствии с положениями Федерального закона № 86-ФЗ¹ Банк России осуществляет функции и полномочия, предусмотренные Конституцией Российской Федерации и Федеральным законом № 86-ФЗ. При этом в сферу ведения Банка России не входят полномочия по толкованию федеральных законов Российской Федерации.

В связи с этим полагаем возможным высказать мнение, которое не является официальным разъяснением положений законодательства Российской Федерации.

1. О прекращении обеспеченного ипотекой обязательства заемщика при обращении взыскания на предмет ипотеки

В соответствии с пунктом 5 статьи 61 Закона об ипотеке², если предметом ипотеки, на который обращается взыскание, является принадлежащее залогодателю – физическому лицу жилое помещение,

¹ Федеральный закон от 10.07.2002 № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)»
² Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».



переданное в ипотеку в обеспечение исполнения заемщиком – физическим лицом обязательств по возврату кредита или займа, предоставленных для целей приобретения жилого помещения, *обязательства* такого заемщика – физического лица перед кредитором – залогодержателем *прекращаются*, когда вырученных от реализации предмета ипотеки денежных средств либо стоимости оставленного залогодержателем за собой предмета ипотеки оказалось недостаточно для удовлетворения всех денежных требований кредитора-залогодержателя, *с даты получения* кредитором – залогодержателем *страховой выплаты* по договору страхования ответственности заемщика и (или) по договору страхования финансового риска кредитора. При этом в случае признания страховщика банкротом обязательства заемщика – физического лица перед кредитором – залогодержателем прекращаются *с даты реализации* предмета ипотеки и (или) *оставления* кредитором – залогодержателем предмета ипотеки *за собой*.

Исходя из указанной нормы, прекращение обязательств заемщика – физического лица с даты реализации предмета ипотеки и (или) с даты оставления кредитором – залогодержателем предмета ипотеки за собой возможно только в случае признания банкротом страховщика по договору страхования ответственности заемщика и (или) по договору страхования финансового риска кредитора.

2. Об определении даты реализации предмета ипотеки

Как следует из положений главы X Закона об ипотеке, по общему правилу реализация предмета ипотеки осуществляется путем проведения торгов³.

Согласно пункту 8 статьи 57 Закона об ипотеке⁴ завершающим этапом проведения торгов является заключение договора купли – продажи в течение пяти дней с момента внесения покупной цены лицом, выигравшим торги.

³ За исключением случая оставления заложенного имущества за собой и продажи заложенного имущества залогодержателем другому лицу, если договор об ипотеке предусматривает условие об обращении взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке и сторонами договора являются юридическое лицо и (или) индивидуальный предприниматель, в обеспечение обязательств, связанных с предпринимательской деятельностью (пункт 2 статьи 55 Закона об ипотеке).

⁴ В соответствии с пунктом 12 статьи 59 Закона об ипотеке к реализации имущества по соглашению сторон также применяются положения, установленные пунктами 2, 4 - 8 статьи 57 Закона об ипотеке.

В связи с этим, на наш взгляд, под *датой реализации предмета ипотеки* может рассматриваться *дата заключения договора купли – продажи с лицом, выигравшим торги.*

3. Об определении даты оставления кредитором – залогодержателем предмета ипотеки за собой

В соответствии с пунктом 2 статьи 58 Закона об ипотеке в случае объявления публичных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе по соглашению с залогодателем приобрести заложенное имущество по его начальной продажной цене на публичных торгах и зачесть в счет покупной цены свои требования, обеспеченные ипотекой этого имущества.

К отношениям сторон по оставлению залогодержателем за собой предмета залога применяются правила гражданского законодательства о купле-продаже⁵. Это означает, что залогодержатель, по общему правилу, приобретает право собственности на недвижимое имущество с момента внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) записи о переходе права собственности (статья 223 ГК РФ)⁶.

В связи с этим при оставлении залогодержателем предмета ипотеки за собой под датой прекращения обязательства, обеспеченного ипотекой, может рассматриваться *дата внесения в ЕГРН записи о переходе кредитором – залогодержателю права собственности.*

В случае объявления повторных торгов несостоявшимися залогодержатель вправе приобрести (оставить за собой) заложенное имущество⁸, при этом залогодержатель считается воспользовавшимся указанным правом, если в течение месяца со дня объявления повторных публичных торгов несостоявшимися направит организатору торгов или, если обращение взыскания осуществлялось в судебном порядке, организатору торгов и судебному приставу – исполнителю заявление (в письменной форме) об оставлении предмета ипотеки за собой⁹.

⁵ Статья 454 ГК РФ, абзац третий пункта 2 статьи 55 Закона об ипотеке.

⁶ Гражданский кодекс Российской Федерации.

⁷ Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 27.06.2023 № 23 «О применении судами правил о залоге вещей».

⁸ Пункт 4 статьи 58 Закона об ипотеке.

⁹ Пункт 5 статьи 58 Закона об ипотеке.

В связи с этим в случае объявления повторных торгов несостоявшимися под датой оставления кредитором – залогодержателем предмета ипотеки за собой может быть рассмотрена *дата направления заявления об оставлении предмета ипотеки за собой* в соответствии с пунктом 5 статьи 58 Закона об ипотеке.

4. О передаче в БКИ¹⁰ сведений о прекращении обязательства

Обязательство прекращается полностью или частично по основаниям, предусмотренным ГК РФ, другими законами, иными правовыми актами или договором (пункт 1 статьи 407 ГК РФ).

Установление факта прекращения обязательства должно осуществляться источником¹¹ самостоятельно, исходя из указанного выше.

Если обязательство не прекращено, источник должен продолжать формировать и передавать в БКИ сведения о задолженности субъекта¹² по обязательству.

5. Об общих методологических принципах отражения в бухгалтерском учете кредитными организациями операций, связанных с недвижимостью

Объекты недвижимости, включая землю, полученные по договорам отступного, залога, подлежат отражению в бухгалтерском учете в порядке, определенном главами 2, 4 и 5 Положения Банка России № 448-П¹³ с учетом следующего.

Объект недвижимости принимается к бухгалтерскому учету в момент фактического получения указанного имущества на основании (в дату) акта приема – передачи.

При этом осуществляется бухгалтерская запись:

Дебет счетов № 604 «Основные средства», № 619 «Недвижимость, временно неиспользуемая в основной деятельности», № 62001

¹⁰ Бюро кредитных историй.

¹¹ Источник формирования кредитной истории.

¹² Субъект кредитной истории.

¹³ Положение Банка России от 22.12.2014 № 448-П «О порядке бухгалтерского учета основных средств, нематериальных активов, недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности, долгосрочных активов, предназначенных для продажи, запасов, средств труда и предметов труда, полученных по договорам отступного, залога, назначение которых не определено, в кредитных организациях».

«Долгосрочные активы, предназначенные для продажи», № 62101 «Средства труда, полученные по договорам отступного, залога, назначение которых не определено».

Кредит счетов по учету обязательств заемщика.

В результате формирования указанной бухгалтерской записи отражение в бухгалтерском учете обязательств заемщика по договору о предоставлении (размещении) денежных средств прекращается.

Заместитель директора
Департамента небанковского
кредитования Банка России

Е.В. Фролков