



Ассоциация банков России  
(Ассоциация «Россия»)

ПРЕЗИДЕНТ

119180, Москва, ул. Большая Якиманка, д.23

[www.asros.ru](http://www.asros.ru)

[asros@asros.ru](mailto:asros@asros.ru)

т. 8-(495)-785-29-90

от 26.06.2019 № 02-05/1542

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Центральный банк Российской Федерации (Банк России)

Директору Департамента регулирования бухгалтерского учета Банка России  
М.С. Волошиной

**Уважаемая Мария Сергеевна!**

Ассоциация «Россия» повторно выражает благодарность<sup>1</sup> Вам и Банку России за сотрудничество и делегирование<sup>2</sup> представителя Департамента на выездное мероприятие 21 июня 2019 года.

По просьбе участников Рабочей группы по учету, отчетности и налогам при Ассоциации прошу Банк России рассмотреть и разъяснить приведенные в Приложении к настоящему письму вопросы применения принципов МСФО в бухгалтерском учете кредитных организаций.

*Приложение: вопросы по порядку отражения операций на счетах бухгалтерского учета на 3 л. в 1 экз.*

**Г.И. Лунтовский**

Н.А. Ищенко  
(499) 678-30-16, доб.141

<sup>1</sup> Письмо-благодарность Ассоциации «Россия» от 26.06.2019 № 02-05/534.

<sup>2</sup> Письмо Департамента регулирования бухгалтерского учета Банка России от 31.05.2019 № 17-1-3-7/480 «Об участии в мероприятии».

**Вопросы по порядку отражения операций на счетах бухгалтерского учета**

вопроса, п/п	Вопрос
	<b><u>ВОПРОСЫ ПО ПРОГРАММАМ КРЕДИТОВАНИЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ, ПРИВЛЕКАЮЩИХ СРЕДСТВА ДОЛЬЩИКОВ НА СЧЕТА ЭСКРОУ</u></b>
Вопрос 1	<p>Какой вариант учета снижения процентной ставки в связи с наполняемостью счетов эскроу при определении ожидаемых денежных потоков, используемых при расчете ЭПС<sup>1</sup>, следует использовать в случае заключения кредитного договора с застройщиком (с размещением средств дольщиков на счетах эскроу в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ<sup>2</sup>), который учитывается по амортизированной стоимости с использованием метода ЭПС:</p> <p>1. На дату первоначального признания построение потоков на основании процентной ставки, которая на момент расчета ЭПС применяется к договору (с учетом текущего остатка по счетам эскроу) – то есть, по сути, текущая договорная ставка. В последующем пересчет ЭПС на даты фактического изменения процентной ставки (при снижении ставки по мере наполнения эскроу).</p> <p>2. На дату первоначального признания построение потоков на основе прогноза по наполняемости счетов эскроу (в соответствии с финансовым планом реализации проекта заемщиком). В последующем пересчет ЭПС на дату фактического изменения процентной ставки (при снижении ставки по мере наполнения эскроу) или финансового плана реализации. При этом отсутствует уверенность, что потоки по финансовому плану можно назвать надежными в соответствии с п. 1.8.2 Положения № 605-П<sup>3</sup>.</p> <p>3. На дату первоначального признания построение потоков на основании процентной ставки, которая на момент расчета ЭПС применяется к договору (с учетом текущего остатка по счетам эскроу). В последующем ЭПС не пересчитывается. На даты фактического изменения процентной ставки (при снижении ставки по мере наполнения эскроу) происходит отражение эффекта от ожидаемых потоков в отчете о финансовых результатах с применением первоначальной ЭПС.</p> <p>4. На дату первоначального признания построение потоков на основе прогноза по наполняемости счетов эскроу (в соответствии с финансовым планом реализации проекта заемщиком). В последующем ЭПС не пересчитывается. На даты фактического изменения процентной ставки (при снижении ставки по мере наполнения эскроу) происходит отражение эффекта от ожидаемых потоков в отчете о финансовых результатах с применением первоначальной ЭПС. При этом отсутствует уверенность, что потоки по финансовому плану можно назвать надежными в соответствии с п. 1.8.2 Положения № 605-П.</p>

<sup>1</sup> ЭПС – эффективная процентная ставка.

<sup>2</sup> Федеральный закон 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».

<sup>3</sup> Положение Банка России от 02.10.2017 № 605-П «О порядке отражения на счетах бухгалтерского учета кредитными организациями операций по размещению денежных средств по кредитным договорам, операций, связанных с осуществлением сделок по приобретению права требования от третьих лиц исполнения обязательств в денежной форме, операций по обязательствам по выданным банковским гарантиям и предоставлению денежных средств».



<b>ВОПРОСЫ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ В БУХГАЛТЕРСКОМ УЧЕТЕ МСФО (IFRS) 16 «АРЕНДА»<sup>4</sup> И ПОЛОЖЕНИЯ № 659-П<sup>5</sup></b>	
Вопрос 2	Банк-арендатор имеет краткосрочный договор аренды с условием, что, если по окончании срока ни одна сторона не заявит о расторжении, договор продлевается на неопределенный срок. Какой срок аренды необходимо учитывать для расчета дисконтированного потока платежей в данном случае?
Вопрос 3	Банк арендует земельный участок у Департамента имущественно-земельных отношений до 2046 года. Арендная плата пересматривается каждый год с 1 января, но сведения до банка-арендатора о сумме арендной платы доводятся ближе к апрелю-маю каждого года аренды (оформляется дополнительное соглашение с началом действия с 01 января текущего года). Каким образом должен быть отражен такой договор аренды в бухгалтерском учете?
Вопрос 4	<p>В целях анализа базового актива на предмет соответствия критериям признания актива с низкой стоимостью требуется определить его справедливую стоимость. Каким образом определять справедливую стоимость этих арендуемых помещений – экспертно или только по результатам независимой оценки, при которой на банк ляжет большая нагрузка?</p> <p>Возможно ли для всех базовых активов стандартизировать определение справедливой стоимости: разработать, утвердить и использовать методику расчета справедливой стоимости доходным способом (годовая сумма арендных платежей) с применением поправочного коэффициента капитализации, используемого в оценочной деятельности? Какие расчетные методики еще возможно применить?</p>
Вопрос 5	<p>В соответствии с пунктом 2.13. Положения № 659-П «<i>В случае если основной договор аренды является краткосрочной арендой, которая учитывается в соответствии с пунктом 2.12 настоящего Положения, договор субаренды классифицируется как операционная аренда и отражается в бухгалтерском учете в соответствии с главой 5 настоящего Положения.</i>».</p> <p>Означает ли это, что если основной договор аренды является долгосрочной арендой и по нему признается Актив в форме права пользования и Обязательство по аренде, то договор субаренды классифицируется и учитывается банком как финансовая аренда?</p>
Вопрос 6	Вправе ли банк-арендатор закрепить в учетной политике, что затраты, которые будут понесены арендатором при демонтаже и перемещении базового актива, восстановлении участка, на котором он располагается, или восстановлении базового актива до состояния, которое требуется в соответствии с условиями аренды, подлежат включению в первоначальную стоимость базового актива (на балансовом счете №60804 «Имущество, полученное в финансовую аренду») и признанию в качестве оценочного обязательства некредитного характера с отражением резерва на балансовом счете №61501 «Резервы - оценочные обязательства некредитного характера» только при одновременном наличии всех трех видов будущих затрат в отношении базового актива (демонтаж, перемещение и восстановление)?

<sup>4</sup> МСФО (IFRS) 16 «Аренда» - Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 16 «Аренда» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 11.06.2016 N 111н).

<sup>5</sup> Положение Банка России от 12.11.2018 № 659-П «О порядке отражения на счетах бухгалтерского учета договоров аренды кредитными организациями».



Вопрос 7	<p>В случае если к собственным объектам недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности, банк применяет модель учета по справедливой стоимости, возможно ли активы в форме права пользования, которые относятся к недвижимости, временно неиспользуемой в основной деятельности, оценивать по первоначальной стоимости за вычетом накопленной амортизации и накопленных убытков от обесценения, закрепив это в учетной политике?</p>
<b><u>ИНЫЕ ВОПРОСЫ ПО БУХГАЛТЕРСКОМУ УЧЕТУ</u></b>	
Вопрос 8	<p>Банк получил от конкурсного управляющего имущество (недвижимость и земля) должника-банкрота. Бухгалтерский учет таких операций Положением № 605-П не определен. Должен ли банк применять в данной ситуации:</p> <p>(а) пункт 4.22 Положения № 605-П и отражать сделку в корреспонденции со счетом 61214 «Реализация (уступка) прав требования по заключенным кредитной организацией договорам на предоставление (размещение) денежных средств», а также проводить списание резервов и корректировок в корреспонденции с данным счетом,</p> <p>(б) либо данная операция отражается прямыми проводками Дебет 620 Кредит ссуда, проценты, а далее отражается восстановление резерва со счетами доходов и восстановление корректировок по МСФО со счетами доходов/расходов?</p>
Вопрос 9	<p>В соответствии с пунктом 2.18 Положения № 605-П при возникновении просроченной задолженности по основному долгу и процентам перенос резервов на возможные потери, сформированный ранее по текущей задолженности, на счета по учету резервов по просроченной задолженности предусмотрен прямыми проводками (Дебет счета по учету резервов на возможные потери / Кредит счета по учету резервов на возможные потери). При этом, корректировка (изменение) сформированного резерва на возможные потери до суммы оценочного резерва под ожидаемые кредитные убытки отражается в бухгалтерском учете с использованием счетов доходов/расходов (пункт 2.13.2 Положения № 605-П).</p> <p>Может ли банк осуществлять перенос остатков на счетах корректировок резервов на возможные потери при возникновении просроченной задолженности прямыми проводками, аналогично переносу остатков на счетах по учету резервов?</p>