



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

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

От 07.02.2024 № 23-6/97

на № 02-05/1468 от 25.12.2023

Личный кабинет

Президенту Ассоциации банков
России (Ассоциация «Россия»)

Г.И. Лунтовскому

ИНН 7702077663

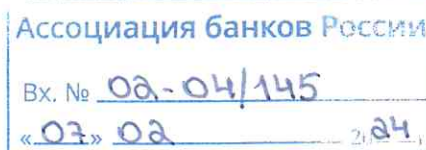
О применении п. 4.2.2 Положения № 646-П
в части расчета показателя иммобилизации

Уважаемый Георгий Иванович!

Департамент банковского регулирования и аналитики в ответ на письмо Ассоциации банков России (Ассоциация «Россия») (далее – Ассоциация) по вопросам применения Положения № 646-П¹ в части расчета показателя иммобилизации сообщает следующее.

В п. 4.2.2² Положения № 646-П (далее – п. 4.2.2) расширен перечень косвенных вложений кредитных организаций (далее – КО) в недвижимое имущество, принимаемых в расчет показателя иммобилизации.

В расчет данного показателя будут включаться ссуды³, предоставленные КО заемщику для приобретения недвижимости, принадлежащей КО, либо для



¹ Положение Банка России от 04.07.2018 № 646-П «О методике определения собственных средств (капитала) кредитных организаций («Базель III»)).

² В редакции Указания Банка России от 10.04.2023 № 6408-У «О внесении изменений в Положение Банка России от 4 июля 2018 года № 646-П «О методике определения собственных средств (капитала) кредитных организаций («Базель III»)).

³ За исключением ссуд, одновременно удовлетворяющих определенным критериям (с равномерным (не реже 1 раза в год) графиком погашения, первоначальный взнос не менее 15% от стоимости имущества, финансовое положение заемщика оценивается не хуже, чем среднее, заемщик не является связанным с КО лицом, ссуда предоставлена на рыночных условиях).

финансирования создания объектов недвижимости, которые в дальнейшем перейдут к КО.

В отношении вопросов и предложений, изложенных в письме Ассоциации, отмечаем следующее:

По вопросу 1. О порядке применения регулирования в части расчета показателя иммобилизации, предусмотренного п. 4.2.2 по ссудам, выданным до 01.04.2024.

Регулирование, предусмотренное п. 4.2.2 и вступающее в силу с 01.04.2024, будет применяться к кредитам, предоставленным КО начиная с 01.04.2024.

Для исключения кредитов из расчета показателя иммобилизации, на дату выдачи и на все последующие отчетные даты они должны одновременно удовлетворять условиям, перечисленным в п. 4.2.2. Исключение составляет рыночность условий предоставления ссуды, которая должна соблюдаться на дату выдачи ссуды и на дату внесения последних изменений в договор в части процентной ставки.

По вопросу 2. О внесении в п. 4.2.2 дополнительного критерия на основе порогового значения показателя LTV для исключения кредитов из расчета показателя иммобилизации и определения, что при достижении по кредиту определенного значения LTV⁴ отменяется действие ряда критериев п. 4.2.2.

Не поддерживаем предложение о внедрении в п. 4.2.2 дополнительного критерия на основе показателя LTV.

В расчет показателя иммобилизации включается часть иммобилизованного актива, в отношении которого задолженность по ссуде, направленной на его приобретение, заемщиком не погашена⁵. Следовательно, при использовании критерия LTV по мере амортизации кредита значение LTV будет снижаться, что в конечном счете приведет к исключению актива из расчета показателя иммобилизации⁶. При этом средства, вырученные КО от реализации недвижимости⁷, могут не покрыть задолженность по кредиту,

⁴ Например, $LTV \leq 0,6$.

⁵ С учетом сформированного резерва.

⁶ По достижению порогового значения LTV.

если, например, объект является предметом залога по нескольким кредитам либо реализация объекта происходит с большим дисконтом⁸. Кроме того, торги могут не состояться.

Первый заместитель директора
Департамента банковского
регулирования и аналитики

А.В. Наберухин

⁸ В силу низкой ликвидности цена реализации с учетом дисконта может оказаться меньше остатка невыплаченной задолженности