



101000, г. Москва, ул. Мясницкая, дом 42, стр. 3

телефон/факс : (499) 678 28 20

исх. НСФР-0211-444

от 26.08.2020

Директору Департамента  
финансового мониторинга  
и валютного контроля  
Банка России  
Ясинскому И.В.

*О применении норм Федерального закона от  
13.07.2020 № 208-ФЗ в части сделок с  
недвижимым имуществом*

**Уважаемый Илья Владимирович!**

Настоящее обращение Национального совета финансового рынка обусловлено поступающими вопросами кредитных организаций (далее – КО) о применении норм Федерального закона от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» в редакции Федерального закона от 13.07.2020 № 208-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» в целях совершенствования обязательного контроля» (далее – Закон № 115-ФЗ) в части обязательного контроля в отношении операций с наличными и (или) безналичными денежными средствами, осуществляемыми по сделке с недвижимым имуществом.

В соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Закона № 115-ФЗ операция с наличными и (или) безналичными денежными средствами, осуществляемая по сделке с недвижимым имуществом, подлежит обязательному контролю, если сумма, на которую совершается данная операция, равна или превышает 3 миллиона рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 3 миллионам рублей, или превышает ее.

Согласно подпункту 4 пункта 1 статьи 7 Закона № 115-ФЗ организации, осуществляющие операции с денежными средствами или иным имуществом, обязаны документально фиксировать и представлять в уполномоченный орган не позднее трех рабочих дней, следующих за днем совершения операции, сведения по указанным в пунктах 1 – 1.4, 2 статьи 6 и пункте 1 статьи 7.5 Закона № 115-ФЗ подлежащим обязательному контролю операциям с денежными средствами или иным имуществом, совершаемым их клиентами.

Для расчетов по сделке с недвижимым имуществом используется, в том числе, счет эскроу, который в соответствии со статьей 860.7 ГК РФ открывается банком (эскроу-агентом) по договору счета эскроу для учета и блокирования денежных средств, полученных им от владельца счета – депонента (покупателя недвижимого имущества) в целях их передачи другому лицу – бенефициару (продавцу недвижимого имущества) при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу. Права на денежные

средства, находящиеся на счете эскроу, принадлежат депоненту до даты возникновения оснований для передачи денежных средств бенефициару, а после указанной даты – бенефициару.

Если иное не предусмотрено договором, ни депонент, ни бенефициар не вправе распоряжаться денежными средствами, находящимися на счете эскроу, за исключением случаев, указанных в статье 860.8 ГК РФ. При возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу, банк в установленный таким договором срок обязан выдать бенефициару депонированную сумму или перечислить ее на указанный им счет (пункт 3 статьи 860.8 ГК РФ).

При этом в целях депонирования клиентом банка (покупателем) денежных средств для приобретения недвижимого имущества и последующей их передачи бенефициару (продавцу) расчеты осуществляются в следующем порядке:

– при осуществлении первой операции КО по распоряжению клиента (депонента) – физического лица, являющегося покупателем недвижимого имущества, перечисляет денежные средства с его текущего счета на открытый ему счет эскроу (Д-т 40817 К-т 40826). Таким образом, получателем денежных средств в соответствии с платежным документом является это же физическое лицо;

– при осуществлении второй операции КО при возникновении оснований, предусмотренных договором счета эскроу, осуществляет перечисление денежных средств со счета эскроу на текущий счет продавца недвижимого имущества – физического лица (бенефициара) (Д-т 40826 К-т 40817).

В целях обеспечения надлежащего исполнения КО требований законодательства о ПОД/ФТ просим Вас разъяснить:

1) С учетом того, что само по себе открытие счета эскроу и зачисление на него денежных средств, предназначенных для покупки недвижимого имущества, еще не является операцией по оплате приобретаемой недвижимости, а покупка недвижимости может не состояться, договор счета эскроу может быть расторгнут, а денежные средства возвращены депоненту (статья 860.10 ГК), просим подтвердить правомерность вывода, что у КО возникает обязанность по направлению в уполномоченный орган сведений об операции, подлежащей обязательному контролю по коду вида операции 8001, только в отношении второй операции.

2) Правомерен ли вывод, что у КО не возникает обязанности по направлению в уполномоченный орган сведений об операции, подлежащей обязательному контролю, по коду вида операции 8001 в случае, если в платежном документе в назначении платежа не указана информация о совершении сделки с недвижимым имуществом, несмотря на то, что счет эскроу используется для совершения расчетов по сделке с недвижимым имуществом?

3) Возникает ли у КО обязанность по направлению в уполномоченный орган сведений об операции, подлежащей обязательному контролю, по кодам вида операции 5003 и 8001 в случае, если в назначении платежа в платежном документе отсутствует указание на тип договора (договор в отношении сделки с недвижимым имуществом или лизинговое соглашение), и КО располагает только реквизитами обосновывающего документа (номер и дата договора, акта), что не позволяет связать конкретную операцию с имеющимися у КО сведениями о сделке этого клиента с недвижимым имуществом (договоре) или о сделке финансовой аренды (лизинга) (договоре и (или) акте)?

Национальный совет финансового рынка выражает уверенность в дальнейшем плодотворном сотрудничестве с Департаментом финансового мониторинга и валютного контроля Банка России.

С уважением,

Председатель



А.В. Емелин