



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО

НАЦИОНАЛЬНЫЙ СОВЕТ ФИНАНСОВОГО РЫНКА

101000, г. Москва, ул. Мясницкая, дом 42, стр. 3
телефон/факс : (499) 678 28 20

исх. *НСФР-02/1-258*

от *29.04.2021*

Директору Департамента
банковского регулирования
Банка России
Лобанову А.А.

*О толковании понятия «ипотека» в
целях применения Положения Банка
России № 590-П*

Уважаемый Алексей Анатольевич!

Настоящее обращение Национального совета финансового рынка обусловлено вопросами кредитных организаций, связанными с толкованием понятия «ипотека», используемого в пункте 5.1 Положения Банка России от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» (далее – Положение № 590-П).

Согласно абзацу шестнадцатому пункта 5.1 Положения № 590-П ссуды величиной не более 10 миллионов рублей, предоставленные субъектам малого и среднего предпринимательства, в том числе финансовое положение которых оценивается как среднее, а также ссуды величиной не более 10 миллионов рублей, предоставленные субъектам малого и среднего предпринимательства, по которым оценка риска осуществляется на основе внутрибанковских оценок кредитоспособности, в зависимости от продолжительности просроченных платежей по ссудам группируются в один из соответствующих портфелей обеспеченных ссуд (ссуд, обеспечением по которым являются поручительства, указанные в подпункте 6.3.4 пункта 6.3 Положения № 590-П, ипотека, залог автотранспортных средств при условии государственной регистрации и страхования автотранспортного средства).

В соответствии с гражданским законодательством (статья 334 ГК РФ, Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон № 102-ФЗ), статьи 6.1 и 6.1.1 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее – Закон № 353-ФЗ)) ипотека по своей правовой природе является формой залога недвижимого имущества, при котором имущество является собственностью должника, но при этом его кредитор в случае невыполнения должником своих обязательств по выплате денежных средств получает право на реализацию заложенного ему недвижимого имущества в целях возврата переданных должнику денежных средств. Иными словами, обязательством должника является погашение кредита, а залог недвижимости является формой обеспечения исполнения финансовых обязательств должника перед его кредитором.

Закон № 102-ФЗ (статьи 1, 6, 9, 10, 11 и др.), а также правовая доктрина различают ипотеку в силу закона и ипотеку в силу договора.

Из пункта 2 статьи 1 Закона № 102-ФЗ следует, что ипотека в силу закона – это залог недвижимого имущества, возникающий на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств, к которому соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, если федеральным законом не установлено иное. В случае возникновения ипотеки в силу закона залогодатель и

залогодержатель вправе заключить соглашение, регулирующее их отношения, в форме, предусмотренной для договора об ипотеке.

Таким образом, ипотека в силу закона – это форма ипотеки, которая возникает по обстоятельствам, указанным в законе, вне зависимости от воли и желания сторон. Одним из видов ипотеки в силу закона является приобретение земельного участка, жилых домов или квартир за счет кредитных (заемных) средств (статьи 64.1, 77 Закона № 102-ФЗ).

Так, в пункте 1 статьи 77 Закона № 102-ФЗ установлено, что жилое помещение, приобретенное либо построенное полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации, либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство указанного жилого помещения, находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре недвижимости.

В отличие от ипотеки в силу закона ипотека в силу договора – это залог недвижимости, возникающий на основании заключенного сторонами договора.

В гражданском законодательстве применяются понятия «ипотечный кредит» или «ипотечный заем» (статья 340 ГК РФ, статьи 6.1 Закона № 353-ФЗ), из которых следует, что кредит или заем обеспечены залогом недвижимого имущества (ипотекой). При этом не имеет значения, возникает ли ипотека в силу договора или закона.

Согласно статье 2 Закона № 102-ФЗ ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

Таким образом, ипотекой признается любой залог недвижимого имущества, обеспечивающий исполнение обязательства.

Согласно абзацу шестому пункта 5.1 Положения № 590-П ссуды, предоставленные физическим лицам, в зависимости от продолжительности просроченных платежей по ссудам (по основному долгу и (или) процентам) могут группироваться в один из портфелей обеспеченных ссуд, включая ипотечные ссуды (далее по тексту Положения № 590-П используется термин «ипотека»).

В письме Банка России от 03.02.2020 № 590-Р-2020/6¹ разъяснено, что в целях применения пункта 5.1 Положения Банка России № 590-П под портфелями обеспеченных однородных ссуд (ипотека), предоставленных заемщикам – физическим лицам, следует понимать портфели, в которые отнесены ссуды, предоставленные на приобретение недвижимости под залог приобретаемой недвижимости,

Таким образом, в соответствии с данным разъяснением Банка России под ипотекой для целей пункта 5.1 Положения № 590-П понимаются исключительно ипотечные ссуды, предоставленные физическим лицам на приобретение недвижимого имущества, по которым ипотека возникает в силу Закона (пункт 1 статьи 77 Закона № 102-ФЗ). При этом из буквального толкования абзаца шестого пункта 5.1 Положения № 590-П указанный вывод не следует.

Учитывая, что в абзаце шестнадцатом пункта 5.1 Положения № 590-П также используется понятие «портфель обеспеченных ссуд (ипотека)», можно предположить, что в абзаце шестнадцатом пункта 5.1 Положения № 590-П под портфелями обеспеченных ссуд (ипотека), предоставленных субъектам малого и среднего предпринимательства, также понимаются исключительно сгруппированные ипотечные ссуды, предоставленные на приобретение недвижимости под залог этой приобретаемой недвижимости.

¹ http://www.cbr.ru/faq_ufr/dbrnfaq/doc/forprint/?id=541#highlight=590-p-2020

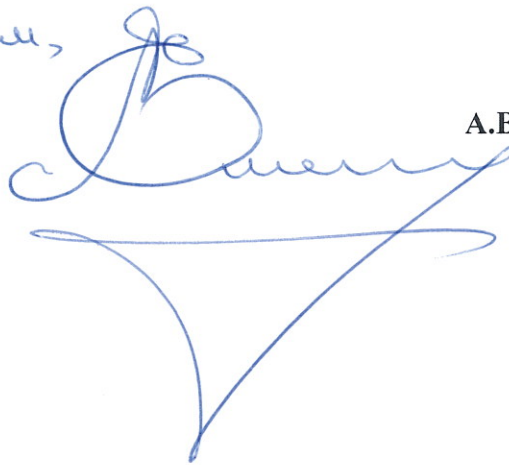
Однако полагаем, что подобное толкование необоснованно ограничило бы право кредитных организаций группировать ипотечные ссуды, предоставленные субъектам малого и среднего предпринимательства на цели, не связанные с приобретением недвижимого имущества, являющегося предметом обеспечения (ипотекой), в портфели однородных ссуд.

Принимая во внимание изложенное, просим подтвердить правомерность вывода, что в целях абзаца шестнадцатого пункта 5.1 Положения № 590-П понимаются любые обеспеченные ипотекой ссуды, предоставленные субъектам малого и среднего предпринимательства на любые цели.

НСФР выражает уверенность в дальнейшем плодотворном сотрудничестве с Департаментом банковского регулирования Банка России.

С уважением,

Председатель



А.В. Емелин