

Банк России предупреждает о рисках ипотеки с аккредитивами и при переуступке договоров долевого участия

1 марта 2024 года

Пресс-релиз

Банк России фиксирует появление новых схем при покупке строящегося жилья, несущих риски для покупателей.

Некоторые банки совместно с застройщиками предлагают при выдаче ипотеки заемщикам договоры участия в долевом строительстве (ДДУ), по которым часть средств за квартиру размещается не на счете эскроу, а на аккредитиве. Банк от использования этих средств получает дополнительную доходность, часть которой может отдать заемщику в виде скидки по ипотечной ставке на этапе строительства. Застройщик может согласиться на эту схему, чтобы банк обеспечивал выдачу ипотеки и рост продаж.

Риски для граждан в этой схеме связаны с тем, что, в отличие от счетов эскроу, которые застрахованы государством в размере до 10 млн рублей, средства на таком аккредитиве вообще не застрахованы. В случае отзыва лицензии у банка, в котором средства лежат на аккредитиве, человек может лишиться их, при этом еще остаться должным банку по ипотечному кредиту и потерять квартиру, так как ДДУ по факту не был полностью оплачен.

Кроме того, есть отдельные случаи, когда застройщики продают жилье на этапе строительства аффилированным лицам, заключая с ними ДДУ по цене в разы ниже рыночной, и эти средства размещаются на счете эскроу. При переуступке (цессии) человек платит уже реальную рыночную цену, но вместе с правами требования по ДДУ получает счет эскроу, на котором лишь первоначальная (заниженная) цена квартиры, а разница сразу уходит продавцу, аффилированному с застройщиком, и на счет эскроу вообще не зачисляется.

В данном случае человек несет риски уже в случае дефолта застройщика: в случае невыполнения застройщиком своих обязательств это приведет к потере большей части средств, по факту уплаченных за квартиру (разницы между заплаченной при покупке реальной ценой и суммой средств на счете эскроу).

Банк России усматривает в таких схемах нарушение базовых принципов, заложенных в законе об участии в долевом строительстве¹, которым предусмотрено привлечение застройщиком средств граждан на основании договора ДДУ с использованием счетов эскроу, чтобы минимизировать риски для граждан.

Банки и застройщики, которые практикуют такие схемы, по сути, пользуются неосведомленностью людей. В частности, в законе четко не указан срок, когда именно деньги должны быть перечислены на счет эскроу, а указано, что это должно произойти в соответствии с договором, но не позже момента сдачи дома в эксплуатацию. На практике это означает, что формально можно составить договор таким образом, что средства останутся без страховой защиты в течение нескольких лет, пока строится дом, или часть средств не будет направляться на счет эскроу. При этом люди могут не понимать рисков, которые они в связи с этим на себя принимают.

Банк России считает такие практики недопустимыми и доведет свою позицию до кредитных организаций (в том числе в рамках надзорного диалога). Банкам следует обеспечивать качественное банковское сопровождение долевого строительства и обращать внимание на стоимость (нерыночные условия), указанные в договорах долевого участия, заключаемых между застройщиками и юридическими лицами (в том числе аффилированными).

Банк России в ближайшее время планирует завершить работу по созданию Комитета по стандартам, где первым вопросом будет принятие ипотечного стандарта. В нем будет указываться на недопустимость навязывания людям заведомо сложных и рискованных ипотечных продуктов. Так, ограничения по сроку нахождения заемных средств на счете заемщика до перевода на счет эскроу (в том числе на аккредитиве) должны стать частью стандарта защиты интересов ипотечных заемщиков. В случае несоблюдения стандарта будут применяться предусмотренные законодательством меры принуждения. Если банк предоставляет неполную и (или) недостоверную информацию заемщику, Банк России рассмотрит возможности применения Федерального закона № 192-ФЗ² в части приостановки продаж таких продуктов.

Помимо этого, Банк России проработает возможность внесения изменений в регулирование, направленных на то, чтобы завышение стоимости жилья за счет комиссий (прямых или косвенных, как через использование схемы с аккредитивом) соразмерно отражалось на показателях оценки финансового риска (LTV³, коэффициентах риска в расчете нормативов достаточности капитала и макропруденциальных надбавок к ним, в перспективе – на МПЛ⁴). Это ограничит выдачу таких рискованных кредитов. Будет также проведена надзорная проверка корректности оценки банками стоимости недвижимости при расчете LTV.

Также Банк России планирует обсудить с Правительством России возможности внесения изменений в правила выдачи ипотеки с господдержкой, направленных на то, чтобы предоставление льгот при использовании застройщиками подобных схем было невозможно, что защитит интересы получателей ипотеки с господдержкой.

Одновременно Банк России считает необходимым обратиться в Минстрой России с предложением рассмотреть возможность внесения изменений в Федеральный закон № 214-ФЗ, которые бы препятствовали реализации описанных выше схем.

Рекомендуем людям обращать пристальное внимание на договоры ДДУ, а именно ту часть, где говорится о порядке и сроках зачисления средств на счета эскроу. Для снижения рисков средства вне счета эскроу должны находиться не дольше, чем это требуется для обеспечения расчетов (как правило, не более нескольких дней с даты регистрации ДДУ). Существенные отклонения от этого, а также упоминание в договоре расчетов через аккредитив могут быть признаками того, что договор составлен не в интересах покупателя и несет для него дополнительные риски.

¹ 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» (далее – Федеральный закон № 214-ФЗ) и Федеральный закон от 01.07.2018 № 175-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон „Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов

недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации” и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

² Федеральный закон от 11.06.2021 № 192-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

³ Для сегмента ипотеки по ДДУ – соотношение первоначального взноса и стоимости ДДУ.

⁴ Макропруденциальный лимит, ограничивающий долю рискованных кредитов в объеме выдач.

При использовании материала ссылка на Пресс-службу Банка России обязательна.

