

Запрос от 16.12.2020 № 740ЦБ

Банк обращается с просьбой дать разъяснения по вопросам, касающимся исполнения требований Федерального закона № 115-ФЗ¹ (в редакции Федерального закона № 208-ФЗ²), в части квалификации операций в качестве подлежащих обязательному контролю, и Указания № 4936-У³.

В соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального 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 (код операций 8002).

В соответствии со статьей 153 Гражданского кодекса Российской Федерации сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

Право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - ЕГРП).

Государственная регистрация прав осуществляется при условии наличия в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сведений об объекте недвижимости, право на которое регистрируется, в связи с:

- 1) возникновением права на созданный объект недвижимости;
- 2) возникновением права на образованный земельный участок;

¹ Федеральный закон от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

² Федеральный закон 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».

³ Указание Банка России от 17.10.2018 № 4936-У «О порядке представления кредитными организациями в уполномоченный орган сведений и информации в соответствии со статьями 7, 7.5 Федерального закона «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

3) прекращением прав на объект недвижимости (за исключением случая прекращения существования объекта недвижимости, права на который зарегистрированы в ЕГРН);

4) переходом права на объект недвижимости;

5) подтверждением прав на объект недвижимости, возникших до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

6) подтверждением прав на объект недвижимости, возникших в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

7) ограничением прав на объект недвижимости и обременением объекта недвижимости, а также прекращением таких ограничения и обременения.

Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных статьей 131 Гражданского кодекса Российской Федерации и иными законами.

1. Верны ли выводы Банка, сделанные в том числе на основании разъяснений, изложенных в ответе Департамента финансового мониторинга и валютного контроля Банка России от 08.09.2020 № 12-4-4/3838 о том, что обязательному контролю по коду операции 8002 подлежит любая операция с наличными и безналичными денежными средствами, если она одновременно соответствует нижеперечисленным критериям:

- сумма, на которую совершается операция, равна или превышает 3 миллиона рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 3 миллионам рублей, или превышает ее;

- операция с денежными средствами совершается в рамках сделки, предметом которой является недвижимое имущество;

- операция по своему характеру представляет расчеты сторон по сделке за

недвижимое имущество (например, покупателя с продавцом, участника долевого строительства с застройщиком, арендатора с арендодателем и пр.).

Операции, перечисленные ниже, не будут подлежать обязательному контролю, так как не являются расчетами по сделке с недвижимым имуществом:

- операции Банка по учету суммы полученного обеспечения по договору залога (например, корреспонденция счетов Дт914/Кт999, Дт999/Кт913);

- внесение наличных/перевод безналичных денежных средств на счет участника сделки его представителем, например, полученных им в результате совершения сделки с недвижимым имуществом.

Операции, перечисленные ниже, не будут подлежать обязательному контролю, так как при расчетах не используются клиентские счета, открытые в Банке:

- расчеты участников сделки с недвижимым имуществом в наличной форме, оформленные распиской (в том числе в случае, когда кредитные денежные средства, предназначенные для расчетов по сделке с недвижимым имуществом, зачислены с ссудного счета Банка (например, 455) на текущий счет заемщика - клиента Банка (например, 40817), являющегося покупателем недвижимости, которые в дальнейшем при представлении в Банк соответствующего зарегистрированного договора, выдаются клиенту со счета по приходно-кассовому ордеру и передаются продавцу в наличной форме, что оформляется распиской участников сделки, подтверждающей совершение сделки);

- расчеты участников сделки с недвижимым имуществом в наличной форме, осуществляемые через индивидуальный банковский сейф (депозитарную ячейку), в том числе по причине того, что Банк не участвует при расчетах участников сделки (Банк обеспечивает доступ к банковскому сейфу) и, соответственно, не располагает достоверной информацией о сумме денежных средств, фактически размещенной в банковском сейфе.

В случае, если вышеуказанный вывод Банка ошибочен, просим

подтвердить в том числе следующий порядок заполнения показателей ФЭС⁴:

1.1. В случае, расчетов по сделке, оформленных распиской:

- лицом, совершающим операцию, следует указывать физическое лицо - клиента Банка, (являющееся согласно договору купли - продажи покупателем недвижимого имущества), которому на счет 40817 Банком перечислены кредитные средства на покупку недвижимого имущества;

- получателем по операции следует указывать физическое лицо (являющееся согласно договору купли-продажи, продавцом недвижимого имущества), которое получает денежные средства в наличной форме, оформленной распиской;

- показатель «Основание совершения операции» (тип данных «Реквизиты документа» таблицы 2.8 Правил⁵) заполняется сведениями о расписке сторон по сделке, а также о договоре купли-продажи недвижимого имущества.

Также просим подтвердить вывод о том, что в случае указания в расписке нескольких продавцов и покупателей, то в соответствующие показатели ФЭС должны быть включены сведения о каждом из них.

1.2. В случае расчетов по сделке через индивидуальный банковский сейф (депозитарную ячейку):

- лицом, совершающим операцию, следует указывать физическое лицо - клиента Банка, являющееся покупателем недвижимого имущества, указанное в договоре аренды индивидуального банковского сейфа;

- получателем по операции следует указывать физическое лицо - клиента Банка, являющееся продавцом недвижимого имущества, указанное в договоре аренды индивидуального банковского сейфа, и которое получает денежные средства из сейфа;

- показатель «Основание совершения операции» (тип данных «Реквизиты

⁴ Формализованное электронное сообщение.

⁵ Правила составления кредитными организациями в электронной форме сведений и информации, предусмотренных статьями 7, 7.5 Федерального закона «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путём, и финансированию терроризма», установленные Указанием Банка России от 17.10.2018 № 4936-У «О порядке представления кредитными организациями в уполномоченный орган сведений и информации в соответствии со статьями 7, 7.5 Федерального закона «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

документа» таблицы 2.8 Правил) заполняется сведениями о соответствующем договоре аренды индивидуального банковского сейфа, а также о договоре купли - продажи недвижимого имущества;

- в показателе «Сумма операции в валюте ее проведения» указывается сумма, которая по условиям договора купли-продажи недвижимого имущества подлежит размещению в индивидуальном банковском сейфе, так как иными сведениями Банк не располагает;

- в показателе «Назначение платежа» указывается текстовое описание основания проведения операции, так как при проведении операции соответствующий расчетный документ не используется (например, «Перевод денежных средств по договору купли-продажи недвижимого имущества №... от...»);

- в показателе «Дата совершения (приостановления) операции» указывается дата первого посещения клиентом - участником сделки, которому предназначены денежные средства, размещенные в банковском сейфе.

2. Верно ли Банк понимает, что при направлении в уполномоченный орган сведений (по коду операции 8002) порядок формирования ФЭС по операции в нижеперечисленных случаях будет следующим:

Аккредитивная форма расчетов (счет 40901).

В случае если зачисление денежных средств на счет продавца недвижимого имущества производится со счета 40901 «Аккредитивы к оплате», то показатель «Основание совершения операции» (тип данных «Реквизиты документа» таблицы 2.8 Правил) заполняется как сведениями о платежном документе, на основании которого осуществляется операция по зачислению денежных средств на счет 40901, так и сведениями о платежном документе, сформированном Банком для совершения операции по списанию денежных средств со счета 40901 на счет продавца недвижимого имущества, а также о договоре купли-продажи недвижимого имущества, при этом:

- лицом, совершающим операцию, следует указывать физическое лицо,

являющееся покупателем недвижимого имущества, которое перечислило денежные средства на аккредитивный счет 40901, с которого в дальнейшем производится перевод денежных средств продавцу недвижимого имущества;

- получателем по операции следует указывать лицо, являющееся продавцом недвижимого имущества, которое получает денежные средства на свой лицевой счет, перечисленные Банком с аккредитивного счета 40901;

- номер счета плательщика - указывается лицевой счет физического лица - покупателя недвижимого имущества, с которого произведено зачисление денежных средств на аккредитивный счет для дальнейших расчетов с продавцом недвижимого имущества;

- номер счета получателя - указывается номер лицевого счета продавца недвижимого имущества, указанный в платежном документе;

Таким образом, сведения об аккредитивном счете в электронном сообщении будут отсутствовать;

- в показателе «Назначение платежа» указываются сведения из соответствующего поля платежного документа, на основании которого осуществляется расчет с продавцом недвижимого имущества.

При этом основанием для квалификации операции в качестве подлежащей обязательному контролю будет являться платежный документ, подтверждающий факт расчета с продавцом по сделке с недвижимым имуществом, то есть операция по перечислению денежных средств на счет продавца со счета 40901. В случае если таких продавцов по сделке с недвижимостью несколько (например, в связи с долевой собственностью), а аккредитивные счета открываются в пользу каждого продавца, то у Банка не возникает обязанности квалификации операции, совершаемой на сумму менее 3 000 000 рублей, как операции подлежащей обязательному контролю, в том числе при фактическом перечислении покупателем - клиентом Банка в рамках расчетов со всеми продавцами итоговой суммы, равной или превышающей 3 000 000 рублей.