

Запрос от 07.08.2020 № 02-05/576

Ассоциация просит дать разъяснения по следующим вопросам, связанным с применением Федерального закона № 115-ФЗ¹:

Согласно пункту 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.

1. Действующее законодательство Российской Федерации не содержит исчерпывающего перечня объектов недвижимого имущества, сделки с которыми подлежат обязательному контролю, данный перечень является открытым. Вместе с тем, в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ устанавливается обязанность кредитных организаций по направлению сообщений в уполномоченный орган о расчетах в рамках таких сделок.

Просим рекомендовать методологию определения перечня таких сделок кредитными организациями с целью формирования списка ключевых слов для надлежащей автоматизации процесса выявления таких операций.

2. Является ли операция² по выдаче кредитной организацией ипотечного кредита операцией по сделке с недвижимым имуществом, подлежащей обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ?

3. Будут ли подлежать обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ следующие операции³ с

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

² 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 её.

³ 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 её.

недвижимым имуществом (совершаемые по следующим основаниям):

- оплата по договору долевого строительства (ДДУ);
- ипотека (залог);
- ипотечные закладные;
- закладная, договор залога закладных;
- внесение недвижимого имущества в уставной капитал компании;
- оформление кредита под залог недвижимости;
- процесс инвестирования (договоры инвестиционного строительства);
- строительство и реконструкция;
- передача имущества в доверительное управление;
- аренда недвижимости;
- страхование недвижимого имущества;
- уступка права (требования);
- предварительный договор;
- договор уступки права требования по договору инвестирования;
- операции зачисления/списания на счета/со счетов эскроу;
- операции расчетов по аккредитивам;
- операции по договору купли-продажи квартиры;
- договор финансовой аренды (лизинга) объекта недвижимости;
- документ, подтверждающий признание права собственности на недвижимое имущество в одностороннем порядке, в том числе в рамках исполнительного производства и процедур банкротства;
- операция по сделке с недвижимым имуществом, осуществляемая по транзитному счету клиента;
- отражение по счетам учета операции по принятию или предоставлению кредитной организацией недвижимого имущества в залог;
- осуществление кредитной организацией платежа по договору аренды недвижимого имущества, заключенного между кредитной организацией и клиентом, если платеж осуществляется на счет данного клиента в иной кредитной организации;

- получение кредитной организацией платежа по договору аренды недвижимого имущества, заключенного между кредитной организацией и клиентом, если платеж осуществляется со счета данного клиента в иной кредитной организации;

- реализация кредитной организацией недвижимого имущества (в том числе находящегося у неё в залоге) лицу, не являющемуся клиентом данной кредитной организации;

- реализация кредитной организацией недвижимого имущества (в том числе находящегося у неё в залоге) лицу, являющемуся её клиентом, с оплатой на счет клиента, открытый в иной кредитной организации;

Примеры назначения платежа:

- Оплата за долевое участие в строительстве жилья по Договору;
- Оплата по договору инвестирования строительства;
- Аренда нежилых помещений по договору;
- Оплата дог. № от ДАТА Страхование имущества (оборудование, здания, сооружения);
- Аванс по договору субаренды помещения;
- По договору купли-продажи квартиры.

4. Следует ли относить к операциям, подлежащим обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ, операции⁴ по социальным выплатам для приобретения или строительства жилого помещения?

Примеры назначения платежа:

- Соц. вып. на приоб.жил.помещ.ФИО.п.Пр.РФ № ДАТАСвид.№ Дог.уст.права треб, б/н ДАТА, увед-е об уступке б/н ДАТА, НДС нет" (Перечисление от УФК застройщику);
- Единовременная социальная выплата на приобретение жилья по 247-ФЗ

⁴ 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 её.

от 19.07.2011 (Перечисление от УФК физ. лицу).

5. Подлежат ли обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ операции⁵ с денежными средствами по сделкам с недвижимым имуществом, осуществляемые с участием нотариусов?

Примеры назначения платежа:

- Внесение денежных средств на депозитный счет нотариуса по договору купли-продажи недвижимого имущества (платательщик - физическое лицо/юридическое лицо/индивидуальный предприниматель (далее по тексту ФЛ/ЮЛ/ИП, соответственно), получатель - нотариус);

- Возврат перечисленных на депозитный счет нотариуса денежных средств по причине отказа в государственной регистрации договора купли-продажи (Платательщик - нотариус, получатель - ФЛ/ЮЛ/ИП);

- Из депонирования нотариуса по Договору купли-продажи недвижимого имущества (Платательщик - нотариус, получатель - ФЛ/ЮЛ/ИП).

6. Согласно статье 130⁶ ГК РФ к недвижимому имуществу относятся земельные участки, участки недр.

Следует ли относить к операциям, подлежащим обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ, платежи (операции)⁷, связанные с освоением, использованием и изучением недр?

Примеры назначения платежа:

- Оплата за вып. работы по геол. изучению недр на Ракитинском ЛУ, 4 этап, акт № от ДАТА, договор №, от ДАТА;

- Задаток разового платежа за пользование недрами, зачисляемый в краевой бюджет по договору о задатке № от ДАТА;

- Оплата счета № от ДАТА за работы по геологическому изучению недр,

⁵Если сумма, на которую совершается данная операция, равна или превышает 3 миллиона рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 3 миллионам рублей, или превышает её.

⁶Статья 130 «Недвижимые и движимые вещи» Гражданского кодекса Российской Федерации.

⁷Если сумма, на которую совершается данная операция, равна или превышает 3 миллиона рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 3 миллионам рублей, или превышает её.

составление отчета, проектирование участка Мазанский.

7. Согласно статье 130 ГК РФ, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания.

При этом согласно действующему законодательству⁸ не подлежат государственной регистрации шлюпки и иные плавучие средства, которые являются принадлежностями судна, суда массой до 200 килограмм включительно и мощностью двигателей (в случае установки) до 8 киловатт включительно, а также спортивные парусные суда, длина которых не должна превышать 9 метров, которые не имеют двигателей и на которых не оборудованы места для отдыха, беспалубные несамоходные суда, длина которых не должна превышать 12 метров.

Подлежат ли обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ и направлению в уполномоченный орган операции⁹ по аренде/фрахту данных судов?

Если в назначении платежа (операции)¹⁰ объектом недвижимости указано судно, то обязана ли кредитная организация направить сообщение в уполномоченный орган, так как эта операция будет подлежать обязательному контролю?

Примеры назначения платежа:

- Оплата по договору аренда вертолета сентябрь;
- Оплата по счету № от ДАТА, за самолет л-44;
- Оплата по счету № от ДАТА за услуги фрахтования воздушного судна для выполнения авиационного рейса на самолете;
- Возмещение расходов по оплате морского фрахта согласно Агентскому

⁸Пункт 1.1 статьи 16 «Государственная регистрация судна и прав на него, учет плавучих объектов» Кодекса внутреннего водного транспорта Российской Федерации.

⁹Если сумма, на которую совершается данная операция, равна или превышает 3 миллиона рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 3 миллионам рублей, или превышает её.

¹⁰Если сумма, на которую совершается данная операция, равна или превышает 3 миллиона рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 3 миллионам рублей, или превышает её.

соглашению;

- Оплата по договору фрахтования судна;
- Оплата по сч. № от ДАТА за фрахт (курс 63,7298).

8. Согласно статье 130 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Подлежат ли обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ операции¹¹, осуществляемые по сделкам приобретения модульных зданий, сборно-разборных конструкций, так как по информации из открытых источников: модульные здания - здания из модулей заводского изготовления, собранные из одного и более блоков модулей. Модульные здания относятся к временным строениям, могут устанавливаться без фундамента, могут легко демонтироваться и перевозиться на другое место. Являются ли объектами недвижимого имущества модульные здания, сборно-разборные конструкции? Подлежат ли обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ операции¹² в назначении платежа которых указан данный объект строительства?

Примеры назначения платежа:

- Предоплата по договору за Модульное здание «Административно-производственный корпус» (АПК);
- Оплата по счету № от ДАТА за блочно-модульное здание ОПУ-16119 по договору №.

¹¹Если сумма, на которую совершается данная операция, равна или превышает 3 миллиона рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 3 миллионам рублей, или превышает её.

¹²Если сумма, на которую совершается данная операция, равна или превышает 3 миллиона рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 3 миллионам рублей, или превышает её.

9. Следует ли относить к операциям, подлежащим обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ, платежи (операции)¹³ по договорам купли-продажи неотделимых улучшений?

Пример назначения платежа:

- Оплата по договору купли-продажи неотделимых улучшений.

10. Следует ли относить к операциям, подлежащим обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ, операции¹⁴ по внесению клиентами - юридическими лицами наличных денежных средств по 15 кассовому символу (поступление от операций с недвижимостью)?

Пример назначения (платежа) операции:

- Прием наличных денежных средств по объявлению на взнос наличными; 15 3300000.00; ООО "НАИМЕНОВАНИЕ".

11. Юридическое лицо вносит наличные денежные средства в сумме 3,5 миллиона рублей на свой расчетный счет по объявлению на взнос наличными с назначением «Оплата по договору купли-продажи земельного участка». Денежные средства поступили первоначально от физического лица - покупателя земельного участка в кассу предприятия и, в последующем, поступили в кредитную организацию для зачисления на расчетный счет клиента - юридического лица. С учетом того, что формулировка пункта 4 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ претерпела существенные изменения и с 10.01.2021 организации, осуществляющие операции с денежными средствами или иным имуществом, обязаны представлять сведения о совершаемых их клиентами непосредственно в указанных организациях операциях с денежными

¹³Если сумма, на которую совершается данная операция, равна или превышает 3 миллиона рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 3 миллионам рублей, или превышает её.

¹⁴Если сумма, на которую совершается данная операция, равна или превышает 3 миллиона рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 3 миллионам рублей, или превышает её.

средствами или иным имуществом, подлежащих обязательному контролю, а операция по сделке с недвижимым имуществом фактически была осуществлена в кассе предприятия, следует ли кредитной организации при формировании ФЭС по данной операции с кодом вида операции 1002 «Зачисление на счет юридического лица денежных средств в наличной форме», указать дополнительный код 8001 «Операция, осуществляемая по сделке с недвижимым имуществом»?

12. Верно ли утверждение, что при составлении ФЭС на операцию, подлежащую обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ, лицом, совершающим операцию, следует указывать лицо, которое перечисляет денежные средства, а получателем по операции - получателя денежных средств (в настоящее время, для кода вида операции 8001, лицом, совершающим сделку, является лицо, передающее недвижимое имущество по договору в рамках сделки с недвижимым имуществом, а получателем по сделке - лицо, которое получает недвижимое имущество по договору в рамках сделки с недвижимым имуществом)?

13. Кредитными организациями предоставляется услуга по аренде сейфовых ячеек для осуществления расчётов по сделкам с недвижимым имуществом. В рамках указанной операции покупатель недвижимого имущества арендует сейфовую ячейку для осуществления расчёта с продавцом, в которую закладывает денежные средства. Стоимость недвижимого имущества по сделке в рамках договора может превышать 3 млн. рублей, сумма денежных средств, закладываемых в сейфовую ячейку, может как превышать 3 млн рублей, так и быть ниже установленного порога. При этом непосредственно расчётная операция по сделке с недвижимым имуществом в учётных системах кредитной организации не отражается (ни в наличной форме, ни в безналичной), кроме операции по оплате услуги аренды сейфовой ячейки.

Верно ли понимать, что операция аренды сейфовой ячейки для

совершения сделки с недвижимым имуществом не подлежит обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ?

14. В тексте пояснительной записки к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» в целях совершенствования обязательного контроля» было указано, что *«законопроектом предлагается усовершенствовать институт обязательного контроля операций с денежными средствами или иным имуществом»* и *«принятие законопроекта позволит значительно снизить регуляторную нагрузку на организации банковского и иных секторов»*.

Руководствуясь позицией, заложенной в пояснительной записке к законопроекту, верно ли понимать, что у кредитной организации не возникает обязанности:

14.1. Контролировать все операции по счету клиента на сумму меньше 3 000 000 рублей (в случае получения от клиента документов по сделке с недвижимым имуществом с суммой по сделке равной или превышающей 3 000 000 рублей), по их накоплению и при достижении пороговой суммы направить ФЭС в уполномоченный орган?

14.2. Контролировать предоставленные клиентом документы по сделкам с недвижимым имуществом и сопоставлять их при получении с движением по счетам клиентов в целях выявления операций, подлежащих обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ?

15. В тексте пояснительной записки к проекту Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» в целях совершенствования обязательного контроля» содержится

также ранее зафиксированная позиция Банка России¹⁵ «в случае если кредитная организация при проведении расчетной операции своего клиента по сделке с недвижимым имуществом не располагает всей необходимой информацией, на основании которой она может сделать вывод о проведении ее клиентом операции, подлежащей обязательному контролю, и указанная операция при реализации правил внутреннего «противолегализационного» контроля не отнесена к операции, в отношении которой возникает подозрение, что она связана с легализацией (отмыванием) доходов, полученных преступным путем, или финансированием терроризма, обязанности по направлению соответствующих сведений в уполномоченный орган у кредитной организации не возникает».

Верно ли понимать, что у кредитных организаций отсутствует обязанность по запросу документов у клиентов в целях выявления операций, подлежащих обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ?

Просим разъяснить позицию Банка России по следующим вопросам:

15.1. Какие сделки включаются в перечень сделок с недвижимым имуществом для квалификации операции как подлежащей обязательному контролю?

Просим дать определение понятию «сделка с недвижимым имуществом», в том числе, указав в нем, является ли обязательным критерием такой сделки переход права собственности на недвижимое имущество, и отразив в нем, что у кредитной организации в целях классификации операции как подлежащей обязательному контролю отсутствует обязанность по запросу документов, подтверждающих переход права собственности до совершения такой операции.

¹⁵Письмо Банка России от 25.06.2008 № 12-1-5/1227 «О применении Федерального закона № 115-ФЗ». Информационное письмо Банка России от 06.03.2006 № 9 «Обобщение практики применения Федерального закона «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» и принятых в соответствии с ним нормативных актов Банка России». Письмо Банка России от 06.04.2005 № 56-Т «О Методических рекомендациях по проведению проверок соблюдения кредитными организациями требований законодательства Российской Федерации и нормативных актов Банка России в области противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма».

15.2. В назначении платежа (операции)¹⁶ могут встречаться сокращения, что усложняет выявление операций с недвижимостью, подлежащих обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ. Например: «платеж за пок неж пом», «платеж за кв», и иные версии клиентов.

Просьба сформировать рекомендации для кредитных организаций по работе в таких случаях.

15.3. В случае если в назначении платежа (операции)¹⁷ указан только договор купли-продажи имущества без уточнения (движимое или недвижимое), правильно ли понимать, что данные операции не будут подлежать обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ из-за отсутствия в назначении платежа указания на такой критерий обязательного контроля как «недвижимое имущество»?

Примеры назначения платежа:

- Авансовый платеж 50% по договору купли-продажи № от ДАТА за имущество;
- ФИО; опл. по договору купли продажи № от ДАТА;
- Оплата по аккредитиву;
- Оплата по аккредитиву по договор купли-продажи от ДАТА на основании заявления ФИО;
- за квартиру по адресу ...

15.4. Если в назначении платежа (операции)¹⁸ имеется ссылка на договор купли- продажи движимого и недвижимого имущества, кредитная организация не будет обладать достаточной информацией для определения суммы по платежу, приходящейся на долю недвижимого имущества.

¹⁶Если сумма, на которую совершается данная операция, равна или превышает 3 миллиона рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 3 миллионам рублей, или превышает её.

¹⁷Если сумма, на которую совершается данная операция, равна или превышает 3 миллиона рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 3 миллионам рублей, или превышает её.

¹⁸Если сумма, на которую совершается данная операция, равна или превышает 3 миллиона рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 3 миллионам рублей, или превышает её.

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 её.

Верно ли понимать, что данные операции не будут подлежать обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ из-за отсутствия всей необходимой информации, на основании которой можно сделать вывод о проведении клиентом операции, подлежащей обязательному контролю?

Пример назначения платежа:

- Оплата по Договору купли-продажи объектов движимого и недвижимого имущества от ДАТА.

15.5. Следует ли относить к операциям, подлежащим обязательному контролю в соответствии с пунктом 1.1 статьи 6 Федерального закона № 115-ФЗ, операции¹⁹, если в назначении указано «Оплата прав по закладным по дог. купли-продажи закладных»?

Пример назначения платежа:

- Оплата по акту приема-передачи прав по закладным от ДАТА к договору купли-продажи закладных № № от ДАТА.

¹⁹Если сумма, на которую совершается данная операция, равна или превышает 3 миллиона рублей либо равна сумме в иностранной валюте, эквивалентной 3 миллионам рублей, или превышает её.