

Наименование банка  
Регистрационный  
номер банка  
По состоянию на

01.MM.GGGG

Исполнители:

ФИО, конт.тел., адрес эл.почты

Сведения об ипотечных кредитах, предоставленных физическим лицам, на приобретение апартаментов на первичном рынке недвижимости, по состоянию на отчетную дату (в разрезе субъектов Российской Федерации)

Код показателя	Наименование показателя	Код территории по ОКATO места нахождения заемщика	По кредитам (траншам), предоставленным в отчетном месяце*								По действующим кредитам (в целом по кредитному портфелю)											
			количество, ед.		объем, тыс. руб.		количество, ед.		объем, тыс. руб.		средневзвешенный срок кредитования, мес.	средневзвешенная ставка, %	количество, ед.	задолженность на отчетную дату, тыс. руб.			средневзвешенный срок до погашения, мес.	средневзвешенная ставка, %				
			в рублях	в иностранной валюте**	в рублях	в иностранной валюте**	в рублях	в иностранной валюте**	в рублях	в иностранной валюте**				в рублях	в иностранной валюте**	в рублях			в иностранной валюте**			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	в т.ч. просроченная		18	19	20	21		
1	Ипотечные кредиты, предоставленные на приобретение апартаментов под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве																					
2	Ипотечные кредиты, предоставленные на приобретение апартаментов по договорам купли-продажи помещения с юридическим лицом или индивидуальным предпринимателем, являющимся первым собственником и зарегистрировавшим право собственности на помещение																					

\* Под отчетным месяцем подразумевается месяц, предшествующий отчетной дате (например, на отчетную дату 01.02.2024 - отчетный период январь 2024 года).

\*\* В случае отсутствия информации графы оставить пустыми.

**Примечания (в свободной форме)**

*Примечания*

## **Инструкция по представлению сведений об ипотечных кредитах, предоставленных физическим лицам, на приобретение апартментов на первичном рынке недвижимости**

Данные формируются по ипотечным кредитам, предоставленным физическим лицам-резидентам, на приобретение (инвестирование в строительство) апартментов<sup>1</sup> на первичном рынке недвижимости (под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве и по договорам купли-продажи помещения с застройщиками).

При отражении данных за отчетный период и на отчетную дату применяются подходы, используемые при составлении отчетности по форме 0409316 «Сведения о кредитах, предоставленных физическим лицам».

Период сбора: на 01.07.2024 (данные за июнь 2024 года), на 01.08.2024 (данные за июль 2024 года), на 01.09.2024 (данные за август 2024 года), на 01.10.2024 (данные за сентябрь 2024 года), на 01.11.2024 (данные за октябрь 2024 года), на 01.12.2024 (данные за ноябрь 2024 года).

Сроки представления информации: ежемесячно не позднее 12 рабочего дня месяца, следующего за обследуемым.

### **Порядок заполнения.**

1. По строке кода показателя 1 отражаются ипотечные кредиты, выданные физическим лицам-резидентам под залог прав требования по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 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), на приобретение (инвестирование в строительство) апартментов.

В случае если договором на предоставление ипотечного кредита на приобретение апартментов предусмотрено заключение договора залога прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, с последующей государственной регистрацией его в соответствии с Федеральным законом от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Федеральный закон № 102-ФЗ), указанный кредит в рамках обследования отражается по строке кода показателя 1 *со дня его выдачи*.

После получения заемщиком права собственности на имущество, ранее предоставленное в залог в виде прав требования по договору участия в долевом строительстве по ипотечному кредиту на приобретение апартментов, указанный кредит не подлежит отражению в графах 12–21 строки кода показателя 1.

2. По строке кода показателя 2 обследования отражаются ипотечные кредиты, выданные для приобретения заемщиками апартментов путем заключения договора купли-продажи с юридическим лицом (за исключением управляющей компании инвестиционного фонда) или индивидуальным предпринимателем, являющимся первым собственником таких апартментов и зарегистрировавшим право собственности на указанные апартменты после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию.

3. Данные формируются в разрезе субъектов Российской Федерации по кодам Общероссийского классификатора объектов административно-территориального деления (код ОКATO) путем группировки сведений по месту нахождения заемщика (физического лица-резидента). Информация по автономным округам отражается отдельно по каждому автономному округу, а также в составе субъектов Российской Федерации, к которым они относятся.

Место нахождения заемщика для целей отражения данных в графе 3 определяется по адресу места его постоянного проживания, соответствующего отметке о регистрации по месту жительства в паспорте гражданина Российской Федерации – заемщика, произведенной органами

---

<sup>1</sup> Нежилых помещений, предназначенных для временного проживания.

регистрационного учета. Изменение места нахождения заемщика отражается в графе 3 после предоставления заемщиком соответствующей информации.

4. В графах 4–11 обследования отражается информация о кредитах (траншах), предоставленных в течение отчетного месяца, в графах 12–21 отражается информация о действующих кредитах.

5. В графах 4 и 6 отражаются данные о количестве выданных в течение отчетного месяца кредитов (траншей). В целях заполнения граф 4 и 6 предоставление в отчетном месяце очередного транша в рамках договора об открытии кредитной линии рассматривается как выдача нового кредита.

6. В графах 5 и 7 отражаются данные об объеме предоставленных кредитов, отражаемых на балансовых счетах 45502-45508. Дебетовые обороты по балансовым счетам, возникающие в результате переноса остатков с одного балансового счета на другой при изменении срока действия кредитных договоров, не включаются в графы 5 и 7.

Причисленные (капитализированные) проценты, пени, штрафы и тому подобные причисления по предоставленным кредитам не подлежат отражению в графах 5 и 7, при этом указанные причисления следует указывать в графах 14 и 15.

7. Данные граф 5, 7, 14–17 приводятся в тысячах рублей с округлением по математическому методу до пяти знаков после запятой.

В графе 7 кредиты (транши), выданные в течение отчетного месяца в иностранной валюте, отражаются в рублевом эквиваленте, определяемом:

в случае если кредит был предоставлен, но не погашен в отчетном месяце (погашен частично) – по официальному курсу иностранной валюты по отношению к рублю, установленному Банком России в соответствии с пунктом 15 статьи 4 Федерального закона от 10 июля 2002 года № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» (далее соответственно – Федеральный закон № 86-ФЗ, курс иностранной валюты, установленный Банком России), по которому указанный актив отражается в отчетности по форме 0409101 «Оборотная ведомость по счетам бухгалтерского учета кредитной организации», составленной на отчетную дату;

в случае если кредит был выдан и погашен в полном объеме в отчетном месяце – по курсу иностранной валюты, установленному Банком России на дату погашения кредита.

Аналогичный подход используется для расчета средневзвешенного срока кредитования (графа 9) и средневзвешенной ставки (графа 11) в иностранной валюте при определении рублевого эквивалента объема кредита.

2.10. Показатели граф 8, 9, 18 и 19 указываются с округлением по математическому методу до одного знака после запятой, показатели граф 10, 11, 20 и 21 – с округлением по математическому методу до трех знаков после запятой.

В целях заполнения граф 8–11 не учитывается изменение условий кредитного договора (срока кредитования или ставки по кредиту) до истечения срока договора по кредитам, предоставленным в течение отчетного месяца. При этом данные изменения подлежат отражению в графах 18–21.

2.11. В графах 8 и 9 указывается средневзвешенный срок по кредитам, предоставленным в течение отчетного месяца ( $T_{avn}$ ), который рассчитывается отдельно по каждому субъекту Российской Федерации по формуле:

$$T_{avn} = (V_1 \times T_1 + V_2 \times T_2 + \dots + V_n \times T_n) : (V_1 + V_2 + \dots + V_n),$$

где:

$T_1, T_2, \dots, T_n$  – первоначальный срок, установленный кредитным договором;

$V_1, V_2, \dots, V_n$  – объем выданного в отчетном месяце кредита в соответствии с договором.

Объем кредита исчисляется в тысячах рублей с округлением по математическому методу до пяти знаков после запятой.

2.12. В графах 10 и 11 указывается средневзвешенная ставка по кредитам, предоставленным в течение отчетного месяца ( $P_{avn}$ ), которая рассчитывается отдельно по каждому субъекту Российской Федерации по формуле:

$$P_{avn} = (V_1 \times P_1 \times T_1 + V_2 \times P_2 \times T_2 + \dots + V_n \times P_n \times T_n) : (V_1 \times T_1 + V_2 \times T_2 + \dots + V_n \times T_n),$$

где:

$P_1, P_2, \dots, P_n$  – первоначальная процентная ставка, установленная кредитным договором;

$T_1, T_2, \dots, T_n$  – первоначальный срок, установленный кредитным договором;

$V_1, V_2, \dots, V_n$  – объем выданного в отчетном месяце кредита в соответствии с договором.

Объем кредита исчисляется в тысячах рублей с округлением по математическому методу до пяти знаков после запятой.

В случае если договором о предоставлении кредита предусмотрено заключение договора ипотеки с последующей государственной регистрацией в соответствии с Федеральным законом № 102-ФЗ, при расчете средневзвешенной ставки используется процентная ставка, установленная в данном кредитном договоре с учетом предъявления заемщиком документов о государственной регистрации предмета залога.

В случае если кредитным договором предусмотрено два или более фиксированных процентных периода, в графах 10 и 11 следует указать средневзвешенную по длительности действия процентную ставку за весь срок действия кредитного договора.

2.13. В графах 12 и 13 отражаются данные о количестве кредитов, по которым имеется задолженность по основному долгу по состоянию на отчетную дату. В целях заполнения граф 12 и 13 отдельные транши, предоставленные в рамках договора об открытии кредитной линии, рассматриваются как один кредит.

2.14. В графах 14 и 15 указываются срочная задолженность, просроченная задолженность по кредитам, перенесенная на балансовый счет № 45815 с балансовых счетов № 45502-45508, а также причисленные к основному долгу (капитализированные) проценты, пени, штрафы и тому подобные причисления по указанной задолженности. При этом данные причисления не подлежат отражению в графах 5 и 7.

Просроченная задолженность по кредитам, перенесенная на балансовый счет № 45815 с балансовых счетов № 45502-45508, дополнительно отражается в графах 16 и 17.

2.15. В графах 18 и 19 указывается средневзвешенный срок до погашения по действующим на отчетную дату кредитам ( $T_{av}$ ), который рассчитывается отдельно по каждому субъекту Российской Федерации по формуле:

$$T_{av} = (D_1 \times T_1 + D_2 \times T_2 + \dots + D_n \times T_n) : (D_1 + D_2 + \dots + D_n),$$

где:

$D_1, D_2, \dots, D_n$  – сумма срочной задолженности по состоянию на отчетную дату;

$T_1, T_2, \dots, T_n$  – срок, оставшийся до погашения по состоянию на отчетную дату.

Сумма задолженности исчисляется в тысячах рублей с округлением по математическому методу до пяти знаков после запятой.

В целях заполнения граф 18 и 19 в расчет средневзвешенного срока до погашения не включаются кредиты, по которым задолженность по основному долгу полностью перенесена на счета по учету просроченной задолженности, а также кредиты, по которым отсутствует установленный срок погашения. В случае если задолженность по основному долгу частично перенесена на счета по учету просроченной задолженности, в расчет средневзвешенного срока включается только срочная часть задолженности.

2.16. В графах 20 и 21 указывается средневзвешенная ставка по действующим на отчетную дату кредитам ( $P_{av}$ ), которая рассчитывается отдельно по каждому субъекту Российской Федерации по формуле:

$$P_{av} = (D_1 \times P_1 \times T_1 + D_2 \times P_2 \times T_2 + \dots + D_n \times P_n \times T_n) : (D_1 \times T_1 + D_2 \times T_2 + \dots + D_n \times T_n),$$

где:

$P_1, P_2, \dots, P_n$  – процентная ставка по договору (с учетом изменений), действующая на отчетную дату;

$D_1, D_2, \dots, D_n$  – сумма срочной задолженности по состоянию на отчетную дату;

$T_1, T_2, \dots, T_n$  – срок, оставшийся до погашения, по состоянию на отчетную дату.

Сумма задолженности исчисляется в тысячах рублей с округлением по математическому методу до пяти знаков после запятой.

В целях заполнения граф 20 и 21 в расчет средневзвешенной ставки не включаются кредиты, по которым задолженность по основному долгу полностью перенесена на счета по учету просроченной задолженности, а также кредиты, по которым отсутствует установленный срок погашения. В случае если задолженность по основному долгу частично перенесена на счета по учету просроченной задолженности, в расчет средневзвешенной ставки включается только срочная часть задолженности.