

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
об утверждении Регламента об инвестициях
банков в недвижимость

№ 114 от 02.06.2022
(в силу 15.07.2022)

Мониторул Официал ал Р. Молдова № 177 ст. 703 от 15.06.2022

* * *

ЗАРЕГИСТРИРОВАНО:
Министерство юстиции
№ 1724 от 9.06.2022 г.

На основании п. с) части (1) ст.27 Закона № 548/1995 о Национальном банке Молдовы (переопубликован: Официальный монитор Республики Молдова, 2015, № 297-300, ст.544), с последующими изменениями, и п. а) и d) ст.83 Закона № 202/2017 о деятельности банков (Официальный монитор Республики Молдова, 2017, № 434-439, ст.727), с последующими изменениями, Исполнительный комитет Национального банка Молдовы

ПОСТАНОВЛЯЕТ:

1. Утвердить Регламент об инвестициях банков в недвижимость (прилагается).
2. Признать утратившим силу Постановление Административного совета Национального банка Молдовы № 384/1999 об утверждении Регламента по инвестициям банка в долгосрочные материальные активы.
3. Настоящее постановление вступает в силу по истечении одного месяца после опубликования в Официальном мониторе Республики Молдова.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ
ИСПОЛНИТЕЛЬНОГО КОМИТЕТА

Октавиан АРМАШУ

№ 114. Кишинэу, 2 июня 2022 г.

РЕГЛАМЕНТ
об инвестициях банков в недвижимость

I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящий регламент применяется к банкам с местонахождением в Республике Молдова, отделениям банков иностранных государств, которые лицензированы Национальным банком Молдовы, далее – "банки".

2. Настоящий регламент определяет порядок осуществления банками инвестиций в недвижимость, владения активами, переданными банку во владение/приобретенными взамен возврата задолженности с целью снижения или избежания убытков в результате любой финансовой деятельности (далее - активы, переданные банку во владение/приобретенные взамен возврата задолженности).

3. В настоящем регламенте инвестиции в недвижимость – это любое владение/приобретение (в том числе принятие на основе решений судебных инстанций или согласно договорам о залоге), выделение денежных средств и/или принятие дарственных средств в целях владения/приобретения основными средствами и земельными участками банком.

II. ОГРАНИЧЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЙ

4. Инвестиции банка в недвижимость не должны превышать 50% от его собственных средств.

5. При определении включения стоимости инвестиции в недвижимость в пределах лимита, предусмотренного в п.4, берется балансовая стоимость, которая представляет собой сумму, по которой оцениваются активы на дату составления баланса, и равную первоначальной, скорректированной или переоцененной стоимости за минусом их амортизации и обесценения.

6. Требования п.4 не распространяются на активы, переданные банку во владение/приобретенные взамен возврата задолженности.

7. Отчетность банков об их инвестициях в недвижимость, предусмотренных в п.4, осуществляется в соответствии с нормативными актами Национального банка Молдовы, касающимися отчетности.

III. ПОЛИТИКА И ВНУТРЕННИЕ ПРОЦЕДУРЫ

8. В случае осуществления банком инвестиций в недвижимость, банк разрабатывает соответствующую внутреннюю политику и процедуры управления, бухгалтерского учета и контроля данных видов инвестиций.

9. Банк формирует комиссию, уполномоченную и наделенную полномочиями по надзору за деятельностью, связанной с инвестициями в недвижимость.

Комиссия изучает и обобщает данные об инвестициях в недвижимость, необходимые для принятия органом управления банка соответствующих решений.

**IV. АКТИВЫ, ПЕРЕДАННЫЕ БАНКУ ВО ВЛАДЕНИЕ/
ПРИОБРЕТЕННЫЕ ВЗАМЕН ВОЗВРАТА ЗАДОЛЖЕННОСТЕЙ**

10. Активы, переданные банку во владение/приобретенные взамен возврата задолженностей, регистрируются, координируются и проверяются отдельно от других инвестиций в активы.

11. Активы, переданные банку во владение/приобретенные взамен возврата задолженностей, классифицируются банком как активы, предназначенные для продажи, и признаются в бухгалтерском балансе только в случае если банк уверен в высокой вероятности их реализации согласно Международному стандарту финансовой отчетности 5.

С этой целью, до дня признания в бухгалтерском балансе активов, переданных банку во владение/приобретенных взамен возврата задолженностей, банк должен иметь конкретные планы продажи соответствующих активов с указанием действий и методов, используемых для способствования их продаже, потенциальных покупателей и планируемых сроков продажи не более 12 месяцев со дня классификации актива, предназначенного для продажи, на основе подтверждающих документов (договоры о намерениях, заявления, предложения, исследования/статистики, демонстрирующие ликвидность товара на рынке, свидетельствующие о том, что залоговая стоимость продаваемого товара значительно ниже его рыночной стоимости и т.д.). В противном случае, эти ценности отражаются банком на счете меморандума для их дальнейшего учета и реализации.

При осуществлении бухгалтерской проводки, активы, переданные банку во владение/приобретенные взамен возврата задолженностей, отражаются по наименьшей стоимости между общей стоимостью задолженности дебитора (остаток задолженности, начисленные проценты и отраженные в бухгалтерском балансе, комиссионные, пеня и другие кредитные задолженности) и справедливой стоимостью (рыночная стоимость) указанных активов за минусом потенциальных расходов в результате продажи. Банк должен признать убыток (прибыль) от обесценивания для любого дальнейшего снижения (роста) балансовой стоимости активов, переданных банку во владение/приобретенных взамен возврата задолженностей в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности 5. Прибыль, признанная банком от любого последующего роста справедливой стоимости за вычетом затрат, возникающих в результате продажи активов, переданных банку во владение/приобретенных взамен возврата задолженностей, не может превышать накопленный убыток от обесценивания, признанный ранее.

12. Банк вправе классифицировать в бухгалтерском балансе активы, переданные банку во владение/приобретенные взамен возврата задолженностей как активы, предназначенные для продажи на протяжении 12 месяцев со дня признания их в бухгалтерском балансе.

13. В случае если активы, переданные во владение/приобретенные взамен возврата задолженностей, не были реализованы по объективным причинам (из-за событий и обстоятельств, не управляемых банком) в срок, указанный в п.12, банк вправе обращаться в Национальный банк Молдовы с заявлением на утверждение о продлении срока их классификации в соответствующей категории. Продление срока классификации соответствующих активов запрашивается банком не меньше, чем за 2 месяца до истечения срока, указанного в п.12, только при наличии событий или обстоятельств, установленных Международным стандартом финансовой отчетности 5.

К данному заявлению прилагаются как минимум следующая информация/документы (копии документов заверяются банком):

1) информация/документы, относящиеся к долгу и залогу, служащему гарантией соответствующего долга на дату его предоставления, включающие:

а) данные (сумма долга, дата выдачи, срок и т.п.) согласно договору, относящемуся к долгу, или его копия, в обмен на которую активы были переданы банку во владение/приобретение;

б) данные договора о залоге (номер договора, дата, стоимость залога) или его копия;

2) информация/документы, связанные с задолженностями и залогом на дату признания в бухгалтерском балансе активов, переданных банку во владение/ приобретенных взамен возврата задолженностей, с указанием:

- a) остатка задолженности;
- b) его классификации в соответствии с положениями Регламента № 231/2011 о классификации активов и условных обязательств;
- c) суммы платежей по договору о задолженности, которая не была оплачена дебитором;
- d) стоимости (согласно протоколу независимой оценки) и описания предмета залога переданного банку во владение;

3) информация в связи с обращением о продлении классификации активов, переданных банку во владение/приобретенных взамен возврата задолженностей как активы, предназначенные для продажи, с указанием:

- a) реальной, юридической и экономической обоснованности;
- b) мер, предпринимаемых банком для своевременной реализации соответствующих активов, с приложением подтверждающих документов (рассмотрение заявлений и предложений со стороны потенциальных покупателей, действия в рекламных целях);
- c) документов, относящихся к планам реализации, предусмотренной в п.11, соответствующих активов (договоры о намерениях, доказательства об уплате авансов и др.);
- d) данных оценки рыночной стоимости активов, переданных банку во владение/приобретенных взамен возврата задолженностей, осуществленной за последние 12 месяцев до подачи в Национальный банк Молдовы заявления об утверждении расширения периода классификации активов, предназначенных для продажи активов, переданных банку во владение/приобретенных взамен возврата задолженностей.

Заявление, а также указанная информация/документы представляются в Национальный банк Молдовы на румынском языке и подписываются уполномоченным лицом банка.

Срок классификации активов, переданных банку во владение/приобретенных взамен возврата задолженностей как активы, предназначенные для продажи, переданные взамен возврата задолженностей, может быть продлен лишь один раз на период не более 12 месяцев.

14. В течение 30 дней с даты получения полного комплекта информации/документов в соответствии с п.13 Национальный банк Молдовы принимает решение об одобрении или отклонении заявления о продлении срока классификации активов, информируя банк о своем решении. Национальный банк Молдовы может установить, с информированием банка, более длительный срок для выдачи решения, но не превышающий 60 дней в соответствии с Административным кодексом Республики Молдова.

15. Если комплект информации/документов, представленный в Национальный банк Молдовы, не является полным и банк не представляет необходимые документы для его заполнения в срок, установленный Национальным банком Молдовы, Национальный банк Молдовы информирует банк о прекращении административной процедуры по истечении 3 рабочих дней от срока, установленного Национальным банком Молдовы.

16. Если документы или информация, представленные в соответствии с п.13, недостаточны для принятия решения, Национальный банк Молдовы уведомляет об этом банк в письменной форме в течение 5 рабочих дней с даты подачи заявления. Банк в течение 10 рабочих дней с даты получения письма Национального банка Молдовы, дополняет и представляет в Национальный банк Молдовы отсутствующие документы и/или информацию, в течение которого срок, указанный в п.14, приостанавливается.

17. В случае отклонения заявления о согласовании продления срока классификации активов, указываются причины, на основании которых заявление отклонено. Основаниями для отклонения заявления об утверждении продления срока классификации имущества являются:

1) невыполнение условий, предусмотренных во втором предложении п.13, для получения разрешения на продление срока классификации соответствующих активов; и/или

2) представление в Национальный банк Молдовы неполной, ошибочной и/или противоречивой информации.

18. В случае если заявление об утверждении продления срока классификации активов, переданных банку во владение/приобретенных взамен возврата задолженностей как активов, переданных для продажи, было отклонено, банк до истечения срока 12 месяцев квалифицирует соответствующие активы как активы с превышенным сроком продажи и после этого, один раз в семестр осуществляет тестирование на предмет их износа.

В случае если срок классификации активов, переданных банку во владение/приобретенных взамен возврата задолженностей, был продлен в соответствии с положениями п.13, но активы не были проданы в течение этого периода, банк, до истечения продления срока, квалифицирует соответствующие активы как активы с превышенным сроком продажи и после этого один раз в семестр осуществляет тестирование на предмет их износа.