



Ассоциация банков России  
(Ассоциация «Россия»)

ПРЕЗИДЕНТ

119180, Москва, ул. Большая Якиманка, д.23

[www.asros.ru](http://www.asros.ru)

[asros@asros.ru](mailto:asros@asros.ru)

т. 8-(495)-785-29-90

от 10.01.2019 № 02-05/4

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Предложения по Положению 590-П  
в части финансирования жилищного строительства

Центральный банк Российской  
Федерации (Банк России)

Заместителю Председателя  
В.А. Поздышеву

**Уважаемый Василий Анатольевич!**

Кредитные организации сохраняют интерес к совершенствованию порядка оценки кредитного риска и подходов к использованию обеспечения для минимизации формируемого резерва по ссудам, связанным с финансированием жилищного строительства в рамках Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ<sup>1</sup>.

Очередным витком предложений кредитных организаций по указанной теме послужило обсуждение проекта указания «О внесении изменений в Положение Банка России от 28 июня 2017 года № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности»<sup>2</sup>, которым, в том числе внесены специальные (особые) подходы к оценке заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу, и включен залог прав по договору банковского счета в перечень категорийного обеспечения. Ассоциация «Россия» в письме от 17.12.2018 № 02-05/976 сообщила, что банковское сообщество в целом поддерживает проектируемые Банком России новации в данном направлении.

В последние годы на рынке долевого строительства произошли существенные изменения, которые, по мнению кредитных организаций, могут найти отражение в Порядке формирования кредитными организациями резерва на возможные потери (сверх предусмотренных вступающими с силу новациями в части проектного подхода к оценке ссуд застройщиков, привлекающих средства по договору участия в долевом строительстве на счета эскроу). В связи с чем представляем новые

<sup>1</sup> «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

<sup>2</sup> Далее – Положение 590-П.

предложения банковского сообщества для рассмотрения и возможного их внесения в Положение 590-П.

### ***1. В части заемщиков – участников долевого строительства***

В последние годы законодательно значительно усилена защита интересов участника долевого строительства и гарантированности обеспечения выполнения обязательств застройщика перед ним/ возвратности вложенных средств в иных случаях. Соответственно считаем целесообразным вновь поднять вопрос категоричности обеспечения, полученного банком при кредитовании физических лиц – участников долевого строительства.

Банк России ранее неоднократно указывал, что залог прав требований по договору участия в долевом строительстве<sup>3</sup> не является категоричным обеспечением с точки зрения Положения 590-П. Соответствующая позиция, по нашему мнению, была обоснована, в том числе, с учётом значительного количества «обманутых дольщиков», оставшихся с ипотечной задолженностью, но без переданного объекта недвижимости из-за действий недобросовестных застройщиков.

Следствием указанного является практика рынка, когда заёмщику - дольщику по ДДУ до момента оформления права собственности на объект недвижимости устанавливается повышенная процентная ставка по жилищной ссуде.

В настоящее же время интересы дольщиков защищены:

- по ДДУ, средства по которым привлечены без использования счетов эскроу, но при этом по которым перед регистрацией договора в Росреестре была осуществлена компенсационная выплата в «Фонд защиты прав граждан – участников долевого строительства»<sup>4</sup> в размере 1,2% договора<sup>5</sup> - обязательствами Фонда выплатить возмещение/достроить объект недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 29.07.2017 № 218-ФЗ<sup>6</sup>.

- по ДДУ с использованием механизма счета эскроу - нормами Федерального закона 214-ФЗ, в соответствии с которым для дольщика возможны только 2 варианта событий - получение построенного объекта недвижимости или возврат денежных средств с эскроу-счета. При этом если банк, предоставивший кредит дольщику, и уполномоченный банк, работающий с застройщиком, в котором открывается эскроу-счёт<sup>7</sup>, являются разными лицами, то дополнительной защитой в случае отзыва лицензии у уполномоченного банка служит повышенный размер страхового возмещения от АСВ.

*В связи с вышеизложенным кредитные организации предлагают пересмотреть подходы к учету обеспечения, используемого в целях*

---

<sup>3</sup> Далее – ДДУ.

<sup>4</sup> Далее – Фонд.

<sup>5</sup> Факт оплаты можно проверить через ЕИС ЖС.

<sup>6</sup> «О публично- правовой компании по защите прав граждан-участников долевого строительства при несостоятельности (банкротстве) застройщиков и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

<sup>7</sup> Далее- эскроу-агент.



*корректировки формируемого резерва, и формированию портфелей однородных ссуд заемщиков-дольщиков:*

*- по договорам с уплаченными выплатами в Фонд или по которым средства внесены на счет эскроу – предусмотреть в качестве категориального обеспечения залог имущественных прав (требований) на недвижимое имущество, в том числе права требования на строящиеся в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ объекты;*

*- рассмотреть возможность отнесения к категориальному обеспечению прав требований на строящиеся площади после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию<sup>8</sup>;*

*- внести в главу 5 Положения 590-П порядок формирования резерва по портфелю однородных ссуд, выданных под залог имущественных прав (требований) на недвижимое имущество после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию<sup>9</sup> (по ранее выданным, а также по вновь выдаваемым ссудам).*

Также обращаем внимание, что стоимость залогового объекта после ввода жилого дома в эксплуатацию достигает своего пика с точки зрения ценообразования по сравнению с ценой реализации на этапе строительства, т.е. она не увеличивается после подписания акта приема-передачи/получения права собственности на квартиру. В случае возникновения проблем с погашением кредита, залог может быть реализован банками без дополнительных дисконтов, которые возникают на этапе строительства дома.

Предложенные изменения в Положение 590-П позволят более точно отразить реально принимаемый при кредитовании заемщиков-дольщиков кредитный риск с учётом обеспечения.

## ***2. В части заемщиков-застройщиков по проектам жилищного строительства***

2.1 В силу новаций<sup>10</sup> Федерального закона 214-ФЗ, в соответствии с которыми механизм обязательного привлечения денежных средств дольщиков с

---

<sup>8</sup> После выдачи жилищной ссуды на инвестирование в создание объекта недвижимости под залог имущественных прав (требований), кредитными организациями осуществляется контроль за переходом строящегося объекта недвижимости в залог (после получения разрешения на ввод в эксплуатацию по данному объекту недвижимости и оформления права собственности). На сопровождение данного процесса затрачивается существенное количество ресурсов банковского сектора – как финансовых, так и человеческих. При этом объект недвижимости, по которому застройщиком получено разрешение на ввод в эксплуатацию, является уже созданным и существует фактически, а право собственности на него перейдет к залогодателю в относительно ближайшем будущем. Однако на текущий момент кредитная организация может отнести жилищную ссуду, выданную под залог имущественных прав (требований) на строящийся объект недвижимости, по которому впоследствии застройщиком получено разрешение на ввод в эксплуатацию, к ссуде с обеспечением II категории качества только после получения залогодателем права собственности на проинвестированный объект недвижимости и передачи его в залог кредитной организации.

<sup>9</sup> В соответствии с действующим Положением 590-П жилищная ссуда, выданная кредитной организацией под залог имущественных прав (требований) на недвижимое имущество относится к портфелю необеспеченных ссуд вплоть до регистрации права собственности на вышеуказанное недвижимое имущество и оформления залога на данное недвижимое имущество в пользу кредитной организации, выдавшей жилищную ссуду на приобретение (инвестирование) строящегося объекта недвижимости.

<sup>10</sup> А именно, введенных ч. 16 ст. 8 Закона 478-ФЗ от 25.12.2018

использованием счетов эскроу распространяется и на ранее начатые проекты, по которым застройщиками получены банковские ссуды, привлекались средства дольщиков без открытия счетов эскроу, осуществлялась строительная деятельность, банки (как уполномоченные, имеющие право работать со счетами эскроу, так и неуполномоченные) столкнутся со сложностями при формировании резервов по ссудам застройщиков.

Находящиеся на регистрации в Минюсте России изменения Положения 590-П предусматривают возможность оценки кредитного риска на основании оценки проекта<sup>11</sup>, а не стандартного подхода оценки (финансового положения и качества обслуживания долга). В связи с чем возникает комплекс вопросов по подходам к оценке кредитного риска по ссудам застройщикам, в том числе в части возможности банка самостоятельно выбирать подход к оценке (проектный или стандартный) в зависимости от того, уполномоченный ли это банк или нет, идёт ли речь о новом целевом кредите или о ранее выданной ссуде, привлекались ли застройщиком средства дольщиков по проекту до перехода на обязательную работы со счетами эскроу и т.д.

*В связи с чем просим внести уточнения в порядок формирования резерва по ссудам заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу, определенным п. 4.11 Положения 590-П:*

*– закрепить право банка самостоятельно производить выбор между подходом к формированию резервов на основании п. 4.11 Положения 590-П или действующим стандартным подходом, например, в зависимости от того, уполномоченный это банк или нет;*

*– определить критерии применения и категорию ссуд для использования подхода к формированию резервов, установленного требованиями п. 4.11 Положения 590-П, т.к. отсутствует понимание, о том, что предложенная оценка кредитного риска возможна только по новым целевым кредитам или может быть применена и к ранее выданным ссудам, в зависимости от привлечения застройщиком средств дольщиков по проекту до перехода на обязательную работы со счетами эскроу и т.д.;*

*– предусмотреть возможность изменения порядка резервирования по п. 4.11 Положения 590-П на стандартный подход или, наоборот, по решению уполномоченного органа кредитной организации в течение жизни кредита;*

*– изменить порядок предоставления в Банк России информации о принятом уполномоченным органом кредитной организации решении о применении проектного подхода к формированию резервов, а именно, осуществлять направление данной информации по факту предоставления кредитных средств.*

Кроме того, для корректной оценки уровня рисков по ранее выданным ссудам по проектам, которые будут переведены на режим привлечения средств с использованием счетов эскроу, а значит, их погашение будет зависеть от

---

<sup>11</sup> По п. 4.11 Положения 590-П в редакции Проекта.

предоставления эскроу-агентом целевых кредитов, а не от поступления средств дольщиков застройщику, кредитные организации просят заблаговременно довести рекомендации регулятора по данной проблематике.

2.2 Также банки предлагают внести нижеследующие уточнения в Положение 590-П в части ссуд заёмщиков-застройщиков, оцениваемых на подходах, отличных от требований, установленных п. 4.11 Положения 590-П.

2.2.1 Зачастую финансовые потоки таковы, что средства заемщиков – физических лиц, полученные ими в кредит от банка, передаются застройщикам, которые в свою очередь используют их для возврата кредита банку.

В соответствии с подпунктом 3.7.2.1 пункта 3.7 Положения 590-П, а также с учетом разъяснений Департамента банковского регулирования Банка России<sup>12</sup>, качество обслуживания долга по ссудам не может быть признано «хорошим» в случае, если исполнение обязательств заемщика осуществляется за счет денежных средств, предоставленных ему кредитной организацией – ссудодателем прямо либо косвенно (через третьих лиц). Пункт 3.10. Положения 590-П предоставляет кредитным организациям возможность принятия уполномоченным органом управления (органом) кредитной организации решений (в том числе «общих» («генеральных») решений) о признании качества обслуживания долга по ссудам, классифицированным с учетом подпункта 3.7.2.1 пункта 3.7 Положения 590-П. При этом одним из условий принятия данного решения является оценка финансового положения заемщика не хуже, чем «среднее», в течение последнего завершенного и текущего года.

В силу того, что финансирование строительства жилой недвижимости осуществляется в большинстве случаев на принципах проектного финансирования и заемщиками, как правило, выступают специально созданные для реализации проекта компании-застройщики, период деятельности которых, как правило, менее года, исполнение требований к оценке финансового положения заемщика за период, регламентированный пунктом 3.10 Положения 590-П, не представляется возможным.

Соответственно предлагается:

- *дополнить подпункт 3.7.2.1 пункта 3.7 Положения 590-П исключением о нераспространении действия данного подпункта на ссуды заемщиков-застройщиков жилой недвижимости в случае, если источниками погашения по ним являются средства физических лиц по ипотечным кредитам кредитной организации – ссудодателя;*
- *дополнить пункт 3.10 Положения 590-П уточнением о возможности оценки финансового положения юридических лиц – SPV компаний, являющихся застройщиками в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ, на основании анализа показателей за период фактической деятельности заемщика.*

<sup>12</sup> Письмо от 22.09.2017 № 41-1-3-3/1138.



2.2.2 До момента ввода в эксплуатацию построенного объекта (на протяжении всей инвестиционной фазы) оценка качества обслуживания долга за счет денежных средств, поступающих от реализации площадей проекта производиться не может, поскольку данные средства депонируются на эскроу-счетах дольщиков.

Согласно действующим требованиям п. 3.8 Положения 590-П в данной ситуации оценка качества обслуживания долга приравнивается к оценке финансового положения заемщика. При «средней» или «плохой» оценке финансового положения качество обслуживания долга должно оцениваться как «среднее» и «неудовлетворительное», соответственно. Данные комбинации классификационных критериев («среднее»/ «среднее» или «плохое»/ «неудовлетворительное») являются основанием для классификации кредита в III или V категории качества, соответственно.

*С учетом специфики получения застройщиками выручки, предлагаем разрешить оценивать качество обслуживания долга по кредитам застройщиков как «хорошее» до первого платежа в обслуживание долга, при условии отсутствия превышения отставания на шесть и более месяцев от графика реализации проекта, согласованного кредитной организацией – кредитором и соответствующего графику финансирования, предусмотренному финансовой моделью проекта.*

Ассоциация «Россия» намерена продолжить работу по консолидации мнений участников рынка и выстраиванию диалога по указанной тематике. Для формирования основы для дальнейшего движения в данном направлении просим принять к сведению предложенные изменения в текст Положения 590-П и прокомментировать представленные инициативы.

*с уважением,*  


**Г.И. Лунтовский**