



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 14.06.2019 № 02-05/500

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Центральный банк Российской Федерации (Банк России)

Заместителю Председателя

О.В. Поляковой

Уважаемая Ольга Васильевна!

Ассоциация банков России просит Вас поддержать инициативу банков по уточнению подходов по оценке кредитного риска ссуд заёмщиков-застройщиков, оцениваемых на подходах, отличных от требований к оценке заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу.

Ваше экспертное мнение и предпринимаемые усилия в решении вопросов, касающихся защиты интересов участников долевого строительства и гарантированности обеспечения выполнения обязательств застройщика перед ним/ возвратности вложенных средств в иных случаях, для банковского сообщества очень важно.

Наряду с вопросами по реализации проектов долевого жилищного строительства с использованием счетов эскроу у банков остаются не разрешенные вопросы по применению Положения 590-П<sup>1</sup> по старым проектам жилищного строительства.

Так, в соответствии с подпунктом 3.7.2.1 пункта 3.7 Положения 590-П, качество обслуживания долга по ссудам застройщика 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»)

<sup>1</sup> 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», далее – Положение 5090-П.

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 1,5 лет, исполнение требований к оценке финансового положения заемщика за период, регламентированный пунктом 3.10 Положения 590-П, не представляется возможным.

Специфика деятельности застройщиков такова, что средства заемщиков – физических лиц, полученные ими в кредит от банка (ипотечные кредиты), передаются застройщикам, которые, в соответствии с условиями кредитования, обязаны использовать их для возврата кредита банку. В настоящее время у крупных банков сформирован значительный пул таких кредитов застройщикам, по которым не представляется возможным принять решение об улучшении качества обслуживания долга и пересмотре кредитного риска в целом. Кредиты застройщиков, в основном, классифицированы в III категорию качества, при этом заемщики имеют хорошую кредитную историю и перспективы погашения кредитов перед банком, в схемном сокрытии финансовых проблем не замечены. Банки несут значительные расходы на формирование резерва на возможные потери по данным заемщикам-застройщикам.

Необходимо отметить, что в специальные (особые) подходы к оценке заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу, на основании уровня кредитоспособности, не заложен действующий подход по увеличению риска при использовании кредитных средств заемщиков – физических лиц в погашение обязательств застройщиков, что ставит заемщиков – застройщиков в неравные условия.

Соответственно банковское сообщество просит для ссуд заемщиков-застройщиков жилищного строительства, в отношении которых применяются стандартные подходы к резервированию, определенные требованиями главы 3 Положения 590-П 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.

Или возможно для разрешения указанного вопроса кредитных организаций подготовить Банком России разъяснения по истолкованию подпункта 3.7.2.1 пункта 3.7 Положения 590-П применительно к указанным выше случаям.

Ранее Ассоциация направляла в Банк России от 10.01.2019 № 02-05/4 аналогичную просьбу в составе других предложений по изменению критериев кредитоспособности заемщиков – застройщиков. В ответе от 07.02.2019 № 41-1-3-7/101 было сообщено, что предложения Ассоциации будут рассмотрены. Однако в последнем проекте изменения Положения 590-П регулирующие требования подпунктом 3.7.2.1 пункта 3.7 Положения 590-П в отношении застройщиков не скорректированы. Причины отклонения предложения не раскрыты.

Убедительно просим Вас рассмотреть острую проблему рынка и поддержать инициативу банков по уточнению подходов по оценке качества обслуживания долга ссуд заёмщиков-застройщиков.

*с уважением,*



Г.И. Лунтовский