



**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(БАНК РОССИИ)**

107016, Москва, ул. Неглинная, 12, к. В
www.cbr.ru
тел.: (499) 300-30-00, 8 (800) 300-30-00

От 12.09.2024 № 08-23-18/8319

на № 02-05/877 от 17.07.2024

О порядке резервирования
проектного финансирования

Личный кабинет

Президенту
Ассоциации банков России
(Ассоциация «Россия»)

А.А. Козлачкову

ИНН 7702077663

Уважаемый Анатолий Анатольевич!

Банк России рассмотрел обращение Ассоциации банков России от 17.07.2024 № 02-05/877 (далее - Обращение) о предложениях по доработке планируемых изменений по порядку резервирования проектного финансирования строительства жилья и относительно представленных предложений сообщает следующее.

1. Предусмотреть переходный период для применения нового порядка резервирования (от 6 месяцев) и применение нового подхода только для новых проектов, финансирование которых начнется после введения новой методики.

Новый порядок формирования резервов по кредитам, предоставленным на проекты многоквартирного жилищного строительства, будет вводиться в действие с использованием релизного подхода (в соответствии с одобренными Советом директоров Банка России «Основными направлениями развития финансового рынка Российской Федерации на 2022 год и период 2023 и 2024 годов»), который предусматривает срок между публикацией и введением в действие нормативного акта не менее полугода.

Порядок распространения нового проектного подхода на действующие и новые кредитные договоры в настоящее время обсуждается.

2. Уточнить критерии, в частности в отношении проектов с несколькими очередями, включая КРТ; проектов с нежилыми зданиями, а также бридж-кредитов и проектов, осуществляемых без привлечения генерального подрядчика.

Ассоциация банков России
Вх. № 02-04/1224
«12» 09 2024 г.

В настоящий момент ведется обсуждение нового порядка с ведущими банками и застройщиками. Банк России детально изучит все поставленные вопросы и предложения, в том числе сформулированные в Обращении.

Предполагается, что в новом порядке, отдельно будут описаны правила формирования резервов по кредитам на многофазные проекты.

Также новый порядок формирования резервов будет распространен на бридж-кредиты, выданные после получения заемщиком прав на земельный участок проекта.

Распространение нового порядка на кредиты, выдаваемые на создание объектов коммерческой недвижимости, не предполагается, поскольку разрабатываемые критерии оценки и шкалы резервов формируются с учетом специфики жилой недвижимости (и апартаментов) и не отражают особенностей и характера рисков создания нежилых зданий коммерческого назначения.

3. Предлагается при оценке уровня кредитоспособности выбор уровня кредитоспособности в рамках каждого критерия осуществлять по сумме подкритериев, а не по наихудшему значению.

Предполагаем, что речь идет об оценке многофазных проектов. Полагаем, что в данном случае оценка резерва по кредиту (траншу) должна исходить из рисков, обусловленных источниками его погашения. В ситуации, когда источников погашения несколько, риски, связанные с ними, могут существенно различаться. Например, отдельные дома могут находиться на разных стадиях строительства, иметь разные сроки его завершения, подрядчиков с разным опытом и т.п. В таком случае, мы исходим из необходимости консервативной оценки риска и определяем оценку кредита по каждому параметру равной худшей оценке по всем источникам его погашения.

Вместе с тем предполагается, что банки будут иметь возможность выбора - оценивать резерв либо сразу для кредита целиком, либо для его отдельных траншей. Соответственно, в последнем случае, при выдаче траншей на финансирование строительства отдельных объектов или очередей строительства (что часто встречается на практике), доходы от продажи площадей в которых пойдут на погашение этого транша, применение правила оценки по худшей характеристике не потребуется, поскольку характеристики входящих в них объектов будут одинаковы.

4. Предлагается исключить критерии влияния Группы на уровень кредитоспособности застройщика либо наличие групповой поддержки учитывать исключительно повышающего критерия.

В текущей практике застройщики зачастую при реализации проекта прибегают к использованию групповых ресурсов – услуг проектировщика, генподрядчика, технического заказчика, службы продаж, управление проектами осуществляет единый проектный офис. При возникновении проблем у группы есть риск нарушения деятельности застройщика. Исходя из этого и с учетом ситуации на рынке жилой недвижимости полагаем учет групповых рисков необходимым.

Эффективный контроль за финансовой деятельностью, а в случае необходимости получение операционного контроля над заемщиком-застройщиком, может быть осуществлен в случае, если застройщик представляет из себя специальное юридическое лицо (SPV), занимающееся реализацией только одного проекта. Проектный кредит, выданный застройщику, не удовлетворяющего такому условию, является, по нашему мнению, более рискованным.

5. Пересмотреть подход к оценке стадии «Инициирование», объединив его со стадией «Получение ИРД».

Стадии «Инициирование» и «Получение ИРД» характеризуются существенно различающимися рисками. Разница между ними заключается в том, что на первой стадии технико-экономические параметры застройки не подтверждены никакими нормативными документами и решениями уполномоченных органов власти. Они являются лишь намерениями будущего застройщика, которые могут реализоваться или нет, несмотря на проведенный подтверждающий анализ. Напротив, на стадии «Получение ИРД» принципиальное подтвержденное понимание того, что может быть построено, имеется. В силу этого и иных особенностей стадий, наборы критериев оценки кредитоспособности для них существенно различаются, что не позволяет объединить их в одну.

6. Вопрос целевого использования.

Насколько мы понимаем, речь идет о возможности направлять средства проектного кредита на цели, непосредственно не связанные с проектом. Уточняется перечень видов расходов, необходимых для получения разрешения на строительство объектов (за счет продажи площадей в которых осуществляется погашение проектного кредита) или связанных с проектом для включения в состав целевых.

Стоит отметить, что для подавляющего количества реализуемых проектов доля собственных средств застройщика (группы) не превышает 10—15%, таким образом, отвлечение существенной доли проектных средств на непроjektные цели на практике будет приводить к тому, что сумма собственного участия застройщика в финансировании осуществления проекта станет нулевой.

7. *Вопрос о требованиях к обеспечению для минимизации резервов, предусмотренных 6 главой Положения Банка России № 590-П (продление срока реализации для земельных участков под строительства ко II категории качества с 365 до 730 дней).*

Предложение об увеличении до 730 календарных дней срока экспозиции земельных участков под строительство для возможности отнесения к обеспечению II категории качества при формировании резервов на возможные потери не поддерживается.

Основным требованием, предъявляемым к обеспечению, является его высокая ликвидность, которая позволяет банку за счет денежных средств, получаемых от реализации залога, компенсировать потери от невозврата заемщиком кредита. Проектные кредиты, предоставляемые банками заемщикам-застройщикам, несут значительные риски. В случае наступления неблагоприятных экономических обстоятельств, когда высок риск массового неисполнения обязательств заемщиками, реализация любого предмета залога становится затруднительной, поскольку одновременно в этом появляется заинтересованность большого количества кредиторов. Если же качество залога изначально будет низким, реализация его при возникновении оснований для обращения взыскания станет вовсе невозможной.

Отмечаем также, что предполагаемый срок реализации предметов залога в целях признания обеспечения ликвидным последовательно увеличивался со 180 до 270 дней в 2016 году и с 270 до 365 дней в 2021 году. Дальнейшее изменение данного срока для учета обеспечения при формировании резерва в настоящее время не планируется.

Предложения кредитных организаций, направленные в Банк России при подготовке и доработке обновленного порядка резервирования проектного финансирования строительства жилья будут рассмотрены и проанализированы.

Заместитель Председателя
Банка России

О.В. Полякова