



8

**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(Банк России)**

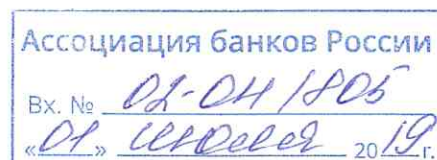
107016, Москва, ул. Неглинная, 12  
www.cbr.ru  
тел.: (495) 771-91-00

от 25.06.2019 № 08-40-5/4933  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Президенту  
Ассоциации  
банков России

Г.И. Лунтовскому

О создании механизма секьюритизации  
проектных кредитов застройщикам



Уважаемый Георгий Иванович!

Центральный банк Российской Федерации в связи с обращением Ассоциации банков России от 05.06.2016 № 02-05/464 с просьбой поддержать инициативу создания механизма секьюритизации проектных кредитов застройщикам сообщает следующее.

В соответствии с п. 1 ст. 27.3 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» предметом залога по облигациям с залоговым обеспечением могут быть денежные требования по обязательствам, в том числе денежные требования, которые возникнут в будущем из существующих или из будущих обязательств. Таким образом, по нашему мнению, создание отдельного механизма секьюритизации проектных кредитов застройщикам не требуется.

Представляется, что для создания механизма секьюритизации проектных кредитов застройщикам необходимо более широкое развитие практики проектного финансирования, находящегося в настоящее время на этапе становления.

Полагаем, что представленные предложения требуют дополнительной проработки. Целесообразно оценить экономическую привлекательность

проекта секьюритизации с учетом разницы в процентных ставках между ставкой по облигациям и ставкой по проектному финансированию застройщика. Не вполне понятен источник выплаты процентов по планируемому к выпуску облигациям, особенно на начальном этапе, с учетом того, что проценты по выданным застройщикам кредитам, исходя из модели проектного финансирования, предполагается получать в конце срока вместе с погашением основного долга.

Следует учитывать, что в условиях высокого уровня банковской ликвидности потребность в таком инструменте даже у средних банков будет невысока в связи со значительными сроками (до 1 года) и стоимостью подготовки сделки (5-6% от объема сделки). Так, на 31.05.2019 объем сделок внутренней неипотечной секьюритизации составляет 21,5 млрд рублей (~0,2% от объема выпущенных корпоративных облигаций).

Требуется также дополнительная проработка параметров сделок секьюритизации, в том числе с учётом международных подходов к высококачественной секьюритизации (например, в соответствии с подходом Базельского комитета по банковскому надзору высококачественная секьюритизация характеризуется наличием в секьюритизируемом портфеле не менее 100 займов<sup>1</sup>).

Полагаем необходимым предусмотреть требования к инвесторам, осуществляющим вложения в данные облигации. В частности, по нашему мнению, к таким инвесторам не могут относиться кредитные организации с целью недопущения взаимных вложений ими в данные инструменты и занижения тем самым размера коэффициентов риска, предусмотренных Инструкцией Банка России от 28.06.2017 № 180-И «Об обязательных нормативах банков».

В рассматриваемом докладе предусматривается реализации данной сделки с участием ипотечного агента. Следует учитывать, что в соответствии с пунктом 1 статьи 3 Федерального закона от 11.11.2003 № 152-ФЗ «Об

---

<sup>1</sup> Revisions to the securitisation framework. Basel III Document. 2014 (Rev. 2016). P. 11.  
<https://www.bis.org/bcbs/publ/d374.pdf>

ипотечных ценных бумагах», в состав ипотечного покрытия могут входить только требования, обеспеченные ипотекой. В Докладе указано, что секьюритизируемые права требования могут быть обеспечены ипотекой земельного участка, принадлежащего застройщику, ипотекой уже построенных квартир, а также «имущественными правами на строящиеся площади». В последнем случае сделка не может быть реализована через ипотечного агента, так как залог указанных имущественных прав не является ипотекой. В то же время предметом ипотеки может являться сам строящийся дом (статья 76 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») - в этой ситуации обеспеченное требование может входить в состав ипотечного покрытия облигаций.

Кроме того, для развития рынка секьюритизации проектных кредитов застройщикам полагаем целесообразным рассмотреть вопрос о разработке стандартов выдачи и сопровождения указанных кредитов (по аналогии с разрабатываемым АО «ДОМ.РФ» Стандартом ответственного ипотечного кредитования).

Заместитель Председателя  
Банка России



О.В. Полякова