



Ассоциация банков России  
(Ассоциация «Россия»)

**ВИЦЕ-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

*Личный кабинет*

Центральный банк Российской Федерации (Банк России)

Заместителю Председателя

О.В. Поляковой

от 11.12.2024 № 02-05/1562

на № 08-23-18/8319 от 12.09.2024

### **Уважаемая Ольга Васильевна!**

Банковское сообщество в лице Ассоциации банков России (далее – Ассоциация) выступает с инициативой о распространении нового обсуждаемого порядка резервирования проектного финансирования объектов жилой недвижимости на кредиты, выдаваемые для создания объектов нежилой недвижимости (в т.ч. инфраструктуры), которые неразрывно связаны (в т.ч. экономически) с возводимыми объектами жилой недвижимости.

Ассоциация просит Банк России рассмотреть и учесть следующие доводы и предложения банковского сообщества при совершенствовании действующего порядка резервирования сделок проектного финансирования.

Кредитные организации осуществляют финансирование проектов по созданию объектов нежилой недвижимости, которые реализуются в тесной связке с проектами по строительству жилой недвижимости в рамках договоров комплексного развития территорий в зонах комплексного развития территорий<sup>1</sup>, масштабных инвестиционных проектов, договоров о развитии и освоении застроенной территории, договоров о комплексном освоении территории, инвестиционных контрактов и других соглашений, заключаемых застройщиками в том числе в целях получения прав на земельные участки проекта / льготы по плате за смену вида разрешенного использования земельного участка за создание мест приложения труда<sup>2</sup> / исходно-разрешительной документации<sup>3</sup>.

Строительство объектов нежилой и жилой недвижимости экономически взаимосвязано, так как создание объектов нежилой недвижимости дает застройщику возможность осуществить строительство жилья на согласованных с государственными органами условиях, в т.ч. предусматривающих получение льгот или иных преференций, без которых реализация жилья станет экономически невыгодной для застройщика.

Примеры обязательств, которые принимают на себя застройщики жилья в

<sup>1</sup> Далее – КРТ.

<sup>2</sup> Далее – МПТ.

<sup>3</sup> Далее - ВРИ ЗУ/ИРД.

рамках таких проектов, представлены в приложении. К ним относятся как создание инфраструктуры в рамках КРТ, так и объектов с различным назначением для создания рабочих мест при получении льготы по плате за смену ВРИ ЗУ

Одновременно отмечаем, что возводимые объекты жилой и нежилой недвижимости могут быть территориально разнесены, а также возводиться разными застройщиками, в т.ч. не имеющими юридической аффилированности.

С учетом изложенного банки полагают, что кредитные лимиты, направленные на финансирование строительства всех коммерческих / инфраструктурных /социальных объектов<sup>4</sup>, которые реализуются в связке с проектом строительства жилой недвижимости, а также выданные банковские гарантии, предоставленные в обеспечение таких проектов, в том числе даже если застройщиком такого Объекта выступает иное, связанное с застройщиком жилой недвижимости юридическое лицо, - могут резервироваться с применением подхода, предусмотренного пунктом 4.11 Положения 590-П<sup>5</sup>, допускающего опциональность в выборе кредитной организацией методики резервирования – с применением Главы 3 или критериев Приложения 5 к Положению 590-П. В частности, в зависимости от источников погашения финансирования Объектов могут применяться следующие подходы:

1. В случае, *если погашение кредитного лимита, направленного на финансирование строительства Объектов, планируется за счет потоков от реализации жилых площадей, в связке с которым они строятся*, при этом Объекты и жилые объекты системно связаны между собой и реализация жилья по отдельности без возведения Объектов невозможна, независимо от адреса местонахождения строительных площадок и наименования застройщиков, а в договорах МПТ или иных соглашениях по возведению Объектов содержится прямая отсылка на экономическую взаимосвязь с проектом жилищного строительства, то оценка риска по таким кредитным лимитам может, *по решению кредитной организации, осуществляться на основании оценки риска проекта строительства жилья в рамках п. 4.11 Положения 590-П* (то есть на основании уровня кредитоспособности, определенного по ссуде, выданной связанному заемщику-застройщику, в целях строительства жилых помещений).

2. В случае *если погашение требования по гарантии, выданной в обеспечение исполнения строительства Объектов третьим лицом (не заемщиком-застройщиком жилья), возможно за счет потоков от реализации площадей объекта жилой недвижимости (застройщиком площадок могут выступать разные юридические лица) и предусмотрено поручительство застройщика жилья по обязательствам застройщика Объектов*, и при этом Объекты и жилые объекты системно связаны между собой и реализация жилья по отдельности без возведения Объектов невозможна, независимо от адреса местонахождения строительных площадок и наименования застройщиков, а в договорах МПТ или иных соглашениях по возведению Объектов содержится прямая отсылка на экономическую взаимосвязь с проектом жилья, банки полагают возможным, *по решению кредитной организации, также применять проектный подход в рамках п. 4.11 Положения 590-П*, то есть использовать оценку уровня кредитоспособности, определенную по ссуде, выданной связанному заемщику-застройщику, в целях строительства жилых помещений.

---

<sup>4</sup> Далее – Объект.

<sup>5</sup> Положение Банка России от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности», далее - Положение 590-П.

3. В случае, если погашение кредитного лимита, направленного на финансирование строительства объекта коммерческой недвижимости, планируется за счет потоков от реализации площадей объекта коммерческой недвижимости в рамках Федерального закона 214-ФЗ<sup>6</sup>, банки полагают возможным по решению кредитной организации также применять проектный подход в рамках п. 4.11 Положения 590-П (то есть использовать аналогичные для жилой недвижимости критерии кредитоспособности по Приложению 5 к Положению 590-П) с оценкой метрик и параметров проекта строительства данных объектов.

4. В случаях, где погашение кредитного лимита, направленного на финансирование строительства объекта коммерческой недвижимости, планируется за счет потоков от продаж объекта коммерческой недвижимости, реализуемого не в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ и/или сдачи в аренду, банки полагают целесообразным наряду с Главой 3 Положения 590-П, предоставлять кредитной организации возможность применять проектный подход, но с использованием другого опросника (например, опросника<sup>7</sup> по разделу II приложения № 2 к Положению 483-П<sup>8</sup>, по аналогии с п. 4.10 Положения 590-П).

По мнению кредитных организаций, предложенная оптимизация подходов к резервированию проектов позволит более корректно отражать уровень риска по ним, а также будет способствовать оптимизации потребления капитала банками, а для застройщиков позволит сократить процентную нагрузку, что повысит интерес к данному механизму и в целом повлечет увеличение доли выдаваемого банками проектного финансирования для проектов, содержащих в своем составе объекты нежилой недвижимости, в том числе в рамках КРТ/МПТ, и будет стимулировать процесс преобразования городской среды.

Резюмируя, в рамках проводимой работы по изменению порядка резервирования проектного финансирования жилья Ассоциация просит Банк России рассмотреть и по возможности учесть:

- предложенные подходы (пункты 1-4) по резервированию кредитов и банковских гарантий, направленных на финансирование строительства коммерческих / инфраструктурных / социальных объектов;

или

- разработать отдельные критерии и шкалы резервов по аналогии с опросником по разделу II приложения № 2 к Положению 483-П.

Приложение: на 1 л. *С уважением,*

Д.Г. Липаев

Исп. Вен Е.В. [razvitie@asros.ru](mailto:razvitie@asros.ru)

<sup>6</sup> Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», далее - Федеральный закон 214-ФЗ.

<sup>7</sup> «Критерии для кредитных требований, отнесенных к подклассам финансирования приносящей доход недвижимости и финансирования коммерческой недвижимости с нестабильными ценовыми параметрами».

<sup>8</sup> Положение Банка России от 06.08.2015 № 483-П «О порядке расчета величины кредитного риска на основе внутренних рейтингов», далее - Положение 483-П.

Понятие «комплексного развития» предполагает строительство в пределах соответствующей зоны недвижимости с установленными видами и параметрами также обслуживающей такую недвижимость инфраструктуры, т.е. «комплексность» достигается за счет размещения на одной территории всей необходимой инфраструктуры, включая инженерное, транспортное и социальное обеспечение, планировку общественных зон и жилья. При этом для каждой зоны КРТ устанавливаются показатели инфраструктурной обеспеченности – таким образом застройщик принимает на себя соответствующие обязательства в рамках освоения комплексной застройки территории.

Реализация проектов КРТ позволяет обеспечить не только строительство жилых домов, но и создание всей необходимой инфраструктуры для обеспечения устойчивого развития, модернизацию инженерных и транспортных сетей, решение вопросов с расселением аварийного и ветхого фонда, с неэффективным использованием территорий (наличие неиспользуемой промышленной застройки и т. п.), а также способствует созданию новых рабочих мест, что в свою очередь, увеличивает бюджетные доходы региона. По данным Минстроя России, механизм является одним из ключевых направлений градостроительного развития Российской Федерации.

Одним из основных этапов деятельности по КРТ является утверждение разрабатываемой застройщиком документации по планировке территории, на основании которой далее ведется застройка, а также определяется объем обязательств застройщика по созданию инфраструктуры для возводимых объектов.

При этом наряду с обязательствами застройщика механизм договоров комплексного развития территорий (ДКРТ) предусматривает обязанности уполномоченного органа (как правило - Департамента городского имущества) по содействию в реализации проекта, таким образом, риски неполучения ИРД / задержки в реализации этапов дорожной карты по проекту с ДКРТ оцениваются кредитными организациями как низкие.

Кроме того, в г. Москве также поощряется создание рабочих мест путем заключения соглашений по получению льготы по плате за смену ВРИ ЗУ за создание МПТ. При этом инвестор - застройщик освобождается от платы за изменение ВРИ ЗУ под строительство жилья при реализации проекта по МПТ с такими назначениями, как промышленность, деловое управление, торгово-развлекательный комплекс, спорт, социальное обслуживание, образование и здравоохранение, гостиничное обслуживание, комплексные логистические услуги. Одновременно требуется банковская гарантия в размере суммы платы за смену ВРИ ЗУ на случай, если объект МПТ не будет реализован в установленные сроки. Принципиалом по банковской гарантии в данном случае является застройщик жилья, что в совокупности с соглашением с городом делает проекты строительства жилой недвижимости неразрывно связанными с объектами МПТ.