



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

« 26 » декабря 2018 г.

№ 5043-У

г. Москва

У К А З А Н И Е



**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»**

1. На основании статей 62, 69, 72 Федерального закона от 10 июля 2002 года № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2002, № 28, ст. 2790; 2003, № 2, ст. 157; № 52, ст. 5032; 2004, № 27, ст. 2711; № 31, ст. 3233; 2005, № 25, ст. 2426; № 30, ст. 3101; 2006, № 19, ст. 2061; № 25, ст. 2648; 2007, № 1, ст. 9, ст. 10; № 10, ст. 1151; № 18, ст. 2117; 2008, № 42, ст. 4696, ст. 4699; № 44, ст. 4982; № 52, ст. 6229, ст. 6231; 2009, № 1, ст. 25; № 29, ст. 3629; № 48,

ст. 5731; 2010, № 45, ст. 5756; 2011, № 7, ст. 907; № 27, ст. 3873; № 43, ст. 5973; № 48, ст. 6728; 2012, № 50, ст. 6954; № 53, ст. 7591, ст. 7607; 2013, № 11, ст. 1076; № 14, ст. 1649; № 19, ст. 2329; № 27, ст. 3438, ст. 3476, ст. 3477; № 30, ст. 4084; № 49, ст. 6336; № 51, ст. 6695, ст. 6699; № 52, ст. 6975; 2014, № 19, ст. 2311, ст. 2317; № 27, ст. 3634; № 30, ст. 4219; № 40, ст. 5318; № 45, ст. 6154; № 52, ст. 7543; 2015, № 1, ст. 4, ст. 37; № 27, ст. 3958, ст. 4001; № 29, ст. 4348, ст. 4357; № 41, ст. 5639; № 48, ст. 6699; 2016, № 1, ст. 23, ст. 46, ст. 50; № 26, ст. 3891; № 27, ст. 4225, ст. 4273, ст. 4295; 2017, № 1, ст. 46; № 14, ст. 1997; № 18, ст. 2661, ст. 2669; № 27, ст. 3950; № 30, ст. 4456; № 31, ст. 4830; № 50, ст. 7562; 2018, № 1, ст. 66; № 9, ст. 1286; № 11, ст. 1584, ст. 1588; № 18, ст. 2557; № 24, ст. 3400; № 27, ст. 3950; № 31, ст. 4852; № 32, ст. 5115; № 49, ст. 7524), статьи 24 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» (в редакции Федерального закона от 3 февраля 1996 года № 17-ФЗ) (Ведомости Съезда народных депутатов РСФСР и Верховного Совета РСФСР, 1990, № 27, ст. 357; Собрание законодательства Российской Федерации, 1996, № 6, ст. 492; 1998, № 31, ст. 3829; 1999, № 28, ст. 3459, ст. 3469; 2001, № 26, ст. 2586; № 33, ст. 3424; 2002, № 12, ст. 1093; 2003, № 27, ст. 2700; № 50, ст. 4855; № 52, ст. 5033, ст. 5037; 2004, № 27, ст. 2711; № 31, ст. 3233; 2005, № 1, ст. 18, ст. 45; № 30, ст. 3117; 2006, № 6, ст. 636; № 19, ст. 2061; № 31, ст. 3439; № 52, ст. 5497; 2007, № 1, ст. 9; № 22, ст. 2563; № 31, ст. 4011; № 41, ст. 4845; № 45, ст. 5425; № 50, ст. 6238; 2008, № 10, ст. 895; 2009, № 1, ст. 23; № 9, ст. 1043; № 18, ст. 2153; № 23, ст. 2776; № 30, ст. 3739; № 48, ст. 5731; № 52, ст. 6428; 2010, № 8, ст. 775; № 27, ст. 3432; № 30, ст. 4012; № 31, ст. 4193; № 47, ст. 6028; 2011, № 7, ст. 905; № 27, ст. 3873, ст. 3880; № 29, ст. 4291; № 48, ст. 6730; № 49, ст. 7069; № 50, ст. 7351; 2012, № 27, ст. 3588; № 31, ст. 4333; № 50, ст. 6954; № 53, ст. 7605, ст. 7607; 2013, № 11, ст. 1076; № 19, ст. 2317, ст. 2329; № 26, ст. 3207; № 27, ст. 3438, ст. 3477; № 30, ст. 4084; № 40, ст. 5036; № 49, ст. 6336; № 51, ст. 6683, ст. 6699; 2014, № 6, ст. 563; № 19, ст. 2311; № 26, ст. 3379, ст. 3395; № 30, ст. 4219; № 40, ст. 5317, ст. 5320; № 45, ст. 6144, ст. 6154; № 49,

ст. 6912; № 52, ст. 7543; 2015, № 1, ст. 37; № 17, ст. 2473; № 27, ст. 3947, ст. 3950; № 29, ст. 4355, ст. 4357, ст. 4385; № 51, ст. 7243; 2016, № 1, ст. 23; № 15, ст. 2050; № 26, ст. 3860; № 27, ст. 4294, ст. 4295; 2017, № 14, ст. 2000; № 18, ст. 2661, ст. 2669; № 25, ст. 3596; № 30, ст. 4456; № 31, ст. 4754, ст. 4761, ст. 4830; 2018, № 1, ст. 66; № 18, ст. 2560, ст. 2576; № 22, ст. 3043; № 24, ст. 3400; № 27, ст. 3950; № 31, ст. 4852; № 32, ст. 5100, ст. 5115; № 49, ст. 7524) и в соответствии с решением Совета директоров Банка России (протокол заседания Совета директоров Банка России от 21 декабря 2019 года № 39) внести 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», зарегистрированное Министерством юстиции Российской Федерации 12 июля 2017 года № 47384, 3 октября 2018 года № 52308, 19 декабря 2018 года № 53053, следующие изменения.

1.1. Абзац третий пункта 2.3 дополнить словами «, и по ссудам, предоставленным заемщикам-застройщикам, использующим счета эскроу в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; № 43, ст. 4412; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015, ст. 7040; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619, ст. 7643; 2013, № 30, ст. 4074; № 52, ст. 6979; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515; № 27, ст. 4237, ст. 4294; 2017, № 27, ст. 3938; № 31, ст. 4767, ст. 4816; 2018, № 1, ст. 90; № 28, ст. 4139; № 31, ст. 4861) (далее – Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ) (далее – ссуды, предоставленные заемщикам-застройщикам, использующим счета эскроу)».

1.2. В подпункте 3.7.3.2 пункта 3.7 слова «имеются просроченные платежи по основному долгу и (или) по процентам» заменить словами «с даты реструктуризации имеется случай (имеются случаи) просроченных платежей по основному долгу и (или) по процентам продолжительностью (общей продолжительностью) свыше 5 календарных дней».

1.3. Абзац первый пункта 3.10 после слов «пунктом 3.3 настоящего Положения,» дополнить словами «а для заемщиков, являющихся головными исполнителями или исполнителями в соответствии с Федеральным законом «О государственном оборонном заказе», независимо от оценки финансового положения,».

1.4. В подпункте 3.12.2.12 пункта 3.12 слова «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 40; 2006, № 30, ст. 3287; № 43, ст. 4412; 2008, № 30, ст. 3616; 2009, № 29, ст. 3584; 2010, № 25, ст. 3070; 2011, № 49, ст. 7015, ст. 7040; 2012, № 29, ст. 3998; № 53, ст. 7619, ст. 7643; 2013, № 30, ст. 4074, ст. 4082; № 52, ст. 6979; 2014, № 26, ст. 3377; № 30, ст. 4225; 2015, № 29, ст. 4362; 2016, № 18, ст. 2515; № 27, ст. 4237, ст. 4294)» исключить.

1.5. Подпункт 3.13.3 пункта 3.13 дополнить новым абзацем следующего содержания:

«на ссуды, предоставленные заемщикам-застройщикам, использующим счета эскроу.».

1.6. Первое предложение подпункта 3.14.3 пункта 3.14 дополнить словами «, а для заемщиков, являющихся головными исполнителями или исполнителями в соответствии с Федеральным законом «О государственном оборонном заказе», независимо от оценки финансового положения».

1.7. Пункт 4.1 дополнить новым абзацем следующего содержания:

«Требования настоящего пункта не распространяются на ссуды, предоставленные заемщикам, являющимся головными исполнителями или исполнителями в соответствии с Федеральным законом «О государственном оборонном заказе», на цели выполнения государственного оборонного заказа.».

1.8. Главу 4 дополнить пунктом 4.11 следующего содержания:

«4.11. По ссудам, предоставленным заемщикам-застройщикам, использующим счета эскроу, размер расчетного резерва определяется на основании уровня кредитоспособности заемщика, присвоенного исходя из соответствия максимальному количеству критериев, для кредитования заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу, установленных приложением 5 к настоящему Положению:

высокий уровень кредитоспособности – расчетный резерв в размере от 1 до 5 процентов;

достаточный уровень кредитоспособности – расчетный резерв в размере от 5 до 10 процентов;

удовлетворительный уровень кредитоспособности – расчетный резерв в размере от 10 до 35 процентов;

слабый уровень кредитоспособности – расчетный резерв в размере от 35 до 100 процентов.

Ссуда, предоставленная заемщику-застройщику, использующему счета эскроу, в случае выявления фактов использования ее не по целевому назначению, определенному в договоре, на основании которого ссуда предоставлена, классифицируется в V категорию качества с формированием резерва в размере 100 процентов.

При наличии по ссудам, предоставленным заемщику-застройщику, использующему счета эскроу, обеспечения, предусмотренного главой 6 настоящего Положения, размер формируемого резерва определяется в порядке, установленном указанной главой.

В случае если определение размера расчетного резерва в отношении ссуд, предоставленных заемщику-застройщику, использующему счета эскроу, осуществляется в соответствии с настоящим пунктом, требования главы 3 и пункта 4.1 настоящего Положения не применяются.

Информация о принятом уполномоченным органом кредитной организации решении о применении подхода к определению размера расчетного резерва в отношении ссуд, предоставленных заемщику-застройщику, использующему счета эскроу, предусмотренного настоящим пунктом, доводится кредитной организацией до Банка России (уполномоченного структурного подразделения центрального аппарата Банка России) в письменном виде в течение 7 рабочих дней со дня принятия решения.».

1.9. В пункте 6.2:

подпункты 6.2.3 и 6.2.4 после слов «(гарантии» дополнить словами «, резервные аккредитивы»;

дополнить подпунктом 6.2.11 следующего содержания:

«6.2.11. залог прав по договору банковского счета.».

1.10. Пункт 6.4 дополнить новым абзацем следующего содержания:

«для залога прав по договору банковского счета – твердая денежная сумма, размер которой указан в договоре залога.».

1.11. Пункт 6.5 перед подпунктом 6.5.1 дополнить новым абзацем следующего содержания:

«договором залога прав по договору банковского счета или согласием залогодержателя в письменной форме предусмотрена возможность уменьшения размера твердой денежной суммы.».

1.12. Дополнить приложением 5 в редакции приложения к настоящему Указанию.

2. Настоящее Указание вступает в силу по истечении 10 дней после дня его официального опубликования.

Председатель
Центрального банка
Российской Федерации

Э.С. Набиуллина

Приложение
к Указанию Банка России
от 26 декабря 2018 года № 5043-У
«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»

«Приложение 5
к Положению 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»

КРИТЕРИИ ДЛЯ КРЕДИТОВАНИЯ ЗАЕМЩИКОВ-ЗАСТРОЙЩИКОВ, ИСПОЛЮЮЩИХ СЧЕТА ЭСКРОУ

№ п/п	Критерий	Уровень кредитоспособности			
		высокий	достаточный	удовлетворительный	слабый
1	2	3	4	5	6
I. Финансовое положение					
1.1	Рыночные условия	Ценовые параметры проекта и прогнозные темпы продаж соответствуют рыночному уровню для сопоставимых объектов.	Ценовые параметры проекта не более, чем на 10% превышают рыночный уровень, а прогнозные темпы продаж незначительно превышают рыночный уровень для сопоставимых объектов.	Ценовые параметры проекта превышают рыночный уровень не более, чем на 20%, а прогнозные темпы продаж заметно превышают рыночный уровень для сопоставимых объектов.	Ценовые параметры проекта превышают рыночный уровень более, чем на 20%, а прогнозные темпы продаж значительно превышают рыночный уровень для сопоставимых объектов.

1	2	3	4	5	6
		<p>Высокая транспортная доступность и развитая инфраструктура создают предпосылки для сохранения высокого уровня спроса и цен.</p> <p>В прилегающих к месту реализации проекта районах в стадии строительства находится незначительный объем площадей в сравнимых объектах, с учетом прогнозируемого спроса конкуренция между ними оценивается как низкая</p>	<p>Транспортная доступность и уровень развития инфраструктуры позволяют прогнозировать стабильный спрос на рассматриваемый объект.</p> <p>В прилегающих к месту реализации проекта районах в стадии строительства находится достаточный объем площадей в сравнимых объектах, с учетом прогнозируемого спроса конкуренция между ними оценивается как умеренная</p>	<p>Транспортная доступность и уровень развития инфраструктуры не позволяют прогнозировать устойчивый спрос на рассматриваемый объект.</p> <p>В прилегающих к месту реализации проекта районах в стадии строительства находится существенный объем площадей в сравнимых объектах, с учетом прогнозируемого спроса конкуренция между ними оценивается как высокая</p>	<p>Объект расположен на территории с низкой транспортной доступностью или слаборазвитой инфраструктурой или имеются основания, указывающие на стабильно невысокий спрос.</p> <p>В прилегающих к месту реализации проекта районах в стадии строительства находится избыточный объем площадей в сравнимых объектах, с учетом прогнозируемого спроса конкуренция между ними оценивается как высокая</p>
1.2	<p>Финансовые показатели (в том числе покрытие обслуживания долга, отношение заемных и собственных средств и другие показатели)</p>	<p>Прогнозные номинальные (посчитанные без учета временной стоимости денег) денежные потоки от проекта накопленным итогом за весь период кредитования и иные денежные средства, гарантированно доступные для обслуживания обязательств по целевому кредиту, превышают номинальные обязательства по кредиту (включая погашение основного долга и процентов по целевому кредиту) на весь период кредитования за не менее, чем в 1,25 раза.</p>	<p>Прогнозные номинальные (посчитанные без учета временной стоимости денег) денежные потоки от проекта накопленным итогом за весь период кредитования и иные денежные средства, гарантированно доступные для обслуживания обязательств по целевому кредиту, превышают номинальные обязательства по кредиту (включая погашение основного долга и процентов по целевому кредиту) на весь период кредитования за не менее, чем в 1,15 раза.</p>	<p>Прогнозные номинальные (посчитанные без учета временной стоимости денег) денежные потоки от проекта накопленным итогом за весь период кредитования и иные денежные средства, гарантированно доступные для обслуживания обязательств по кредиту, не превышают номинальные обязательства по кредиту (включая погашение основного долга и процентов по целевому кредиту) на весь период кредитования за не более чем в 1,05 раза.</p>	<p>Прогнозные номинальные (посчитанные без учета временной стоимости денег) денежные потоки от проекта накопленным итогом за весь период кредитования и иные денежные средства, гарантированно доступные для обслуживания обязательств по кредиту, не превышают номинальные обязательства по кредиту (включая погашение основного долга и процентов по целевому кредиту) на весь период кредитования за не более чем в 1,05 раза.</p>

1	2	3	4	5	6
		комплексном развитии территории по инициативе органов местного самоуправления по итогам проведенных аукционов, а также случаев, когда сумма стоимости приобретения прав на земельный участок, изменения ВРИ и снятия запрета на строительство составляет более 15% от инвестиционной стоимости проекта)	прав на земельный участок, изменения ВРИ и снятия запрета на строительство составляет более 10% от инвестиционной стоимости проекта)	изменения ВРИ и снятия запрета на строительство составляет более 10% от инвестиционной стоимости проекта)	
1.3	Стресс-анализ	Обязательства застройщика перед участниками долевого строительства по целевому кредиту могут быть выполнены при снижении цен на площади проекта относительно расчетных: для проектов, за стоимость 1 квадратный метр жилья которых не превышает 40 тысяч рублей - на 10%; для остальных проектов - на 20%	Обязательства застройщика перед участниками долевого строительства по целевому кредиту могут быть выполнены при снижении цен на площади проекта относительно расчетных: для проектов, за стоимость 1 квадратный метр жилья которых не превышает 40 тысяч рублей - на 7%; для остальных проектов - на 10%	Обязательства застройщика перед участниками долевого строительства по целевому кредиту могут быть выполнены при снижении цен на площади проекта относительно расчетных на 5%	Обязательства застройщика перед участниками долевого строительства и обязательства по целевому кредиту не могут быть выполнены при снижении цен на площади проекта относительно расчетных на 5%
2. Финансовая структура					
2.1	Срок до погашения кредита, по сравнению со сроком до завершения реализации площадей проекта	Доля площадей проекта, обособленно предполагаемых к продаже до ввода объектов в эксплуатацию, более 70%.	Доля площадей проекта, обособленно предполагаемых к продаже до ввода объектов в эксплуатацию, более 50%.	Доля площадей проекта, обособленно предполагаемых к продаже до ввода объектов в эксплуатацию, более 30%.	Доля площадей проекта, обособленно предполагаемых к продаже до ввода объектов в эксплуатацию, менее 30%.

1	2	3	4	5	6
		<p>Сумма средств на счетах эскроу превышает остаток ссудной задолженности по целевому кредиту.</p> <p>При наличии нераспроданных площадей объектов на дату окончания инвестиционной фазы срок до полного погашения кредита превышает плановый срок окончания продаж площадей проекта более чем на 6 месяцев</p>	<p>Сумма средств на счетах эскроу превышает 50% от остатка ссудной задолженности по целевому кредиту.</p> <p>При наличии нераспроданных площадей объектов на дату окончания инвестиционной фазы срок до полного погашения кредита превышает плановый срок окончания продаж площадей проекта более чем на 4 месяца</p>	<p>Сумма средств на счетах эскроу превышает 25% от остатка ссудной задолженности по целевому кредиту.</p> <p>При наличии нераспроданных площадей объектов на дату окончания инвестиционной фазы срок до полного погашения кредита превышает плановый срок окончания продаж площадей проекта более чем на 2 месяца</p>	<p>Сумма средств на счетах эскроу не превышает 25% от остатка ссудной задолженности по целевому кредиту.</p> <p>При наличии нераспроданных площадей объектов на дату окончания инвестиционной фазы срок до полного погашения кредита не превышает плановый срок окончания продаж площадей проекта</p>
2.2	График погашения	<p>Доля банка в поступлении от реализации площадей, строительство которых предполагается в рамках проекта, начиная с даты наступления условий для перевода средств со счетов эскроу на счета застройщика (далее – дата раскрытия счетов эскроу) и до даты полного погашения целевого кредита, не менее 80%</p>	<p>Доля банка в поступлении от реализации площадей, строительство которых предполагается в рамках проекта, начиная с даты раскрытия счетов эскроу и до даты полного погашения целевого кредита, не менее 60%</p>	<p>Погашение кредита осуществляется с учетом реализации площадей проекта.</p> <p>При этом предусмотрен график погашения кредита</p>	<p>Погашение кредита осуществляется без учета реализации площадей проекта</p>
3. Политическая и правовая среда					
3.1	Получение необходимых разрешений в соответствии с законодательством	Генеральный план поселения, правила землепользования и застройки и проект планировки территории	Генеральный план поселения, правила землепользования и застройки и проект планировки территории	В судебном порядке оспаривается любой из следующих документов: генеральный план поселения, правила	Проект планировки территории не соответствует правилам застройки и землепользования, генеральному плану поселения или имеются ограничения, связанные с

1	2	3	4	5	6
	субъектов Российской Федерации	разработаны, утверждены и соответствуют друг другу с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий	находятся в стадии разработки и внесения изменений или не представлена информация о соблюдении границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий	землепользования и застройки и проект планировки территории или имеется правовая неопределенность в части соответствия указанных документов особенностям правового режима территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий	совпадением с границами территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий
4. Характеристики операций					
4.1	Риск возникновения убытков вследствие инженерных ошибок при разработке проекта, ошибок в технологии	В проекте полностью испытанные инженерные конструкции и технологии. Осуществлено страхование риска убытков, возникших в результате ошибок в проектной документации	В проекте полностью испытанные инженерные конструкции и технологии	В проекте испытанные инженерные конструкции и технологии	В проекте задействованы неопытные инженерные конструкции и технологии; наличие технологических проблем, связанных со сложностью конструкции
5. Риск строительства					
5.1	Получение исходно-разрешительных документов для строительства	Права на земельный участок надлежащим образом оформлены, актуализация правоустанавливающих документов не требуется в течение срока строительства. В случае строительства нескольких объектов на	Права на земельный участок надлежащим образом оформлены, актуализация правоустанавливающих документов не требуется в течение срока строительства.	Права на земельный участок надлежащим образом оформлены, в течение срока строительства требуется актуализация правоустанавливающей документации.	Права на земельный участок надлежащим образом оформлены, в течение срока строительства требуется актуализация правоустанавливающей документации.

1	2	3	4	5	6
		<p>участке застройщиком обеспечено межевание земельного участка под каждым объектом строительства либо кредитным договором предусмотрено обязательство застройщика произвести межевание за 90 дней до планового срока ввода первого из объектов, строительство которых предусмотрено в рамках проекта.</p> <p>В отношении проектной документации получено положительное заключение экспертизы.</p> <p>Имеется полный пакет актуальных по времени и соответствующих техническим характеристикам проекта технических условий подключения к системам ресурсоснабжающих организаций.</p> <p>Срок действия разрешения на строительство превышает расчетный срок ввода соответствующих объектов в</p>	<p>В отношении проектной документации получено положительное заключение экспертизы.</p> <p>Не более одного технического условия подключения к системам ресурсоснабжающих организаций отсутствует либо неактуально по времени, либо не соответствует техническим характеристикам проекта.</p> <p>Срок действия разрешения на строительство превышает расчетный срок ввода соответствующих объектов в</p>	<p>В отношении проектной документации получено положительное заключение экспертизы.</p> <p>Отсутствует либо неактуальны по времени, либо не соответствует техническим характеристикам проекта не более трех технических условий подключения к системам ресурсоснабжающих организаций.</p> <p>Срок действия разрешения на строительство меньше расчетного срока строительства.</p>	<p>В отношении проектной документации отсутствует положительное заключение экспертизы.</p> <p>Отсутствуют актуальные по времени и соответствующие техническим характеристикам проекта технические условия подключения к системам ресурсоснабжающих организаций.</p> <p>Разрешение на строительство не выдано или застройщик и проектная декларация не соответствуют требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ</p>

1	2	3	4	5	6
		<p>эксплуатацию не менее, чем на 6 месяцев.</p> <p>Заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, получено</p>	<p>эксплуатацию не менее, чем на 3 месяца</p> <p>Заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, получено</p>	<p>Застройщик и проектная декларация соответствуют требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, однако заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, не получено</p>	
5.2	<p>Тип контракта на строительство</p>	<p>Застройщиком заключен договор генерального подряда с генеральным подрядчиком, осуществляющим весь комплекс строительных работ под ключ на следующих условиях:</p> <p>установленная договором цена включает цену всех выполняемых работ, все возможные расходы генерального подрядчика, связанные с исполнением условий договора, является</p>	<p>Застройщиком заключен договор генерального подряда с генеральным подрядчиком, стоимость которого не менее 90% от общей стоимости строительного-монтажных работ на следующих условиях:</p> <p>установленная договором цена включает цену всех выполняемых работ, все возможные расходы генерального подрядчика, связанные с исполнением условий</p>	<p>Застройщиком заключен договор генерального подряда с генеральным подрядчиком, стоимость которого не менее 70% от общей стоимости строительного-монтажных работ на следующих условиях:</p> <p>установленная договором цена включает цену всех выполняемых работ, все возможные расходы генеральных подрядчиков, связанные с исполнением условий</p>	<p>Сумма договоров на строительство, заключенных застройщиком с одним или несколькими генеральными подрядчиками, менее 70% от общей стоимости строительного-монтажных работ либо стоимость строительства определяется на основании фактически понесенных затрат при этом размер маржи подрядчика фиксируется в процентах от стоимости строительства</p>

1		твердой, изменению в	договора, является	договора, является	6
	2	3	4	5	6
		<p>сторону повышения не подлежит; при этом возможно увеличение стоимости договора в случае выявления дополнительных работ для завершения проекта; срок выполнения работ по договору является фиксированным.</p> <p>Предельный объем оплаченных, но не выполненных работ не может превышать 20% от неоплаченной стоимости договора генерального подряда.</p> <p>У застройщика есть положительный опыт привлечения генерального подрядчика в аналогичном качестве на предыдущих проектах или генеральный подрядчик имеет опыт реализации аналогичных проектов (подтверждается строительным экспертом или независимой инжиниринговой компанией), а также отсутствуют и отсутствовали существенные претензии со стороны заказчиков по аналогичным проектам</p>	<p>твердой, изменению в сторону повышения не подлежит; при этом возможно увеличение стоимости договора в случае выявления дополнительных работ для завершения проекта; срок выполнения работ по договору является фиксированным.</p> <p>Предельный объем оплаченных, но не выполненных работ не может превышать 30% от неоплаченной стоимости договора генерального подряда.</p> <p>У застройщика есть положительный опыт привлечения генерального подрядчика в аналогичном качестве на предыдущих проектах или генеральный подрядчик имеет опыт реализации аналогичных проектов (что подтверждается строительным экспертом или независимой инжиниринговой компанией), а также отсутствуют и отсутствовали существенные претензии со стороны заказчиков по аналогичным проектам</p>	<p>твердой, изменению в сторону повышения не подлежит; при этом возможно увеличение стоимости договора в случае выявления дополнительных работ для завершения проекта; срок выполнения работ по договору является фиксированным</p>	

1	2	3	4	5	6
5.3	Гарантии завершения	<p>Сметная стоимость строительства подтверждена строительным экспертом банка или независимой инжиниринговой компанией.</p> <p>Бюджет проекта включает резерв средств на непредвиденные работы (включая затраты на удорожание) в размере не менее 7% планируемой стоимости строительства.</p> <p>Договор с генеральным подрядчиком предусматривает гарантийное удержание в размере 5% на срок не менее 2 лет с даты ввода объектов в эксплуатацию.</p> <p>Обеспечение возврата авансовых платежей в размере превышения суммы незакрытых авансов предельного размера, установленного банковской гарантией, предоставляемой банком соответствующим требованиям, установленным Постановлением Правительства Российской</p>	<p>Сметная стоимость строительства подтверждена строительным экспертом банка или независимой инжиниринговой компанией.</p> <p>Бюджет проекта включает резерв средств на непредвиденные работы (включая затраты на удорожание) в размере не менее 5% планируемой стоимости строительства.</p> <p>Договор с генеральным подрядчиком предусматривает гарантийное удержание в размере 3% на срок не менее 1 года с даты ввода объектов в эксплуатацию.</p> <p>Обеспечение возврата авансовых платежей в размере превышения суммы незакрытых авансов предельного размера, установленного банковской гарантией, предоставляемой банком, соответствующим требованиям, установленным пунктом 3 статьи 74 части первой Налогового</p>	<p>Сметная стоимость строительства подтверждена строительным экспертом банка или независимой инжиниринговой компанией.</p> <p>Бюджет проекта включает резерв средств на непредвиденные работы (включая затраты на удорожание) менее 3%.</p> <p>Договор с генеральным подрядчиком предусматривает гарантийное удержание в размере 1% на срок не менее 1 года с даты ввода объектов в эксплуатацию.</p>	<p>Сметная стоимость строительства не подтверждена строительным экспертом банка или независимой инжиниринговой компанией.</p> <p>Бюджет проекта не включает резерв средств на непредвиденные работы (включая затраты на удорожание).</p> <p>Договор с генеральным подрядчиком не предусматривает ни гарантий возврата авансов, ни гарантийного удержания.</p>

1	2	3	4	5	6
		<p>Федерации от 18 июня 2018 года № 697 «Об утверждении критериев (требований), которым в соответствии с Федеральным законом «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» должны соответствовать уполномоченные банки и банки, которые имеют право на открытие счетов эскроу для расчетов по договорам участия в долевом строительстве»².</p>	<p>кодекса Российской Федерации³.</p>		
5.4	Опыт работы и финансовое положение подрядчиков на примере реализации аналогичных проектов	<p>Генеральный подрядчик имеет опыт реализации проектов строительства многоквартирных домов не менее 5 лет.</p>	<p>Генеральный подрядчик имеет опыт реализации проектов строительства многоквартирных домов не менее 3 лет.</p>	<p>Генеральный подрядчик имеет опыт реализации проектов строительства многоквартирных домов не менее 2 лет.</p>	<p>Опыт реализации проектов строительства многоквартирных домов генерального подрядчика и (или) технического заказчика недостаточен или отсутствует</p>
		<p>Заклучен договор страхования рисков на весь срок строительства на сумму, превышающую сумму кредитного лимита</p>	<p>Заклучен договор страхования рисков на весь срок строительства на сумму не менее 75% от кредитного лимита</p>	<p>Заклучен договор страхования рисков на весь срок строительства на сумму не менее 50% от кредитного лимита</p>	<p>Договор страхования строительно-монтажных рисков на весь срок строительства либо не заключен, либо заключен на сумму, не превышающую 50% от кредитного лимита</p>

1	2	3	4	5	6
6. Качество инвестора					
6.1	Опыт работы инвестора, финансовое положение, опыт в данной стране или отрасли	<p>Заемщик-застройщик/ группа заемщика, имеет опыт не менее 5 лет участия в строительстве (создании) многоквартирных домов при наличии полученных в установленном порядке, законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика с договором строительного подряда.</p> <p>Общая площадь объектов, введенных за последние 3 года в качестве застройщика, и подтвержденная актами ввода в эксплуатацию, превышает общую площадь многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, строительство которых предусмотрено в рамках проекта, не менее чем в 2 раза</p>	<p>Заемщик-застройщик/ группа заемщика имеет опыт не менее 4 лет участия в строительстве (создании) многоквартирных домов, при наличии полученных в установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика с договором строительного подряда.</p> <p>Общая площадь объектов, введенных за последние 3 года в качестве застройщика, и подтвержденная актами ввода в эксплуатацию, превышает общую площадь многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, строительство которых предусмотрено в рамках проекта, не менее чем в 1,5 раза</p>	<p>Заемщик-застройщик/ группа заемщика имеет опыт не менее 3 лет участия в строительстве (создании) многоквартирных домов, при наличии полученных в установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика с договором строительного подряда.</p> <p>Общая площадь объектов, введенных за последние 3 года в качестве застройщика, и подтвержденная актами ввода в эксплуатацию, не меньше общей площади многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, строительство которых предусмотрено в рамках проекта</p>	<p>Заемщик-застройщик /группа заемщика имеет опыт участия в строительстве (создании) многоквартирных домов менее 2 лет</p>

1	2	3	4	5	6
6.2	Инвестиционная поддержка, подтвержденная участием в акционерном капитале, условиями собственности и стимулами к внесению в случае необходимости дополнительных денежных средств	Строительство многоквартирных жилых домов является в высшей степени стратегически важным видом деятельности застройщика/группы заемщика. Доля от строительства многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости в качестве застройщика в совокупной выручке Группы за последние 5 (пять) лет превышает 75%.	Строительство многоквартирных жилых домов является стратегически важным видом деятельности застройщика/группы заемщика. Доля от строительства многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости в качестве застройщика в совокупной выручке Группы за последние 5 (пять) лет превышает 50%.	Строительство многоквартирных жилых домов является важным видом деятельности застройщика/группы заемщика. Доля от строительства многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости в качестве застройщика в совокупной выручке Группы заемщика за последние 5 (пять) лет превышает 25%.	Проект не является ключевым для долгосрочной стратегии или основного бизнеса заемщика-застройщика/Группы. Доля от строительства многоквартирных жилых домов и (или) иных объектов недвижимости в качестве застройщика в совокупной выручке группы заемщика за последние 5 (пять) лет не превышает 25%.
		Инвестор располагает значительными ресурсами с учетом существующих прямых или условных обязательств (составленных в письменной форме) для поддержки проекта при необходимости	Инвестор располагает существенными ресурсами с учетом существующих прямых или условных обязательств (составленных в письменной форме) для поддержки проекта при необходимости	Инвестор располагает достаточными ресурсами с учетом существующих прямых или условных обязательств (составленных в письменной форме) для поддержки проекта при необходимости	Инвестор не располагает достаточными ресурсами с учетом существующих прямых или условных обязательств для поддержки проекта при необходимости
7.Обеспечение					
7.1	Залог активов с учетом их качества, стоимости и ликвидности	Целевой кредит обеспечен залогом: земельных участков (прав аренды земельных участков), на которых осуществляется строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, за исключением объектов инфраструктуры,	Целевой кредит обеспечен залогом: земельных участков (прав аренды земельных участков), на которых осуществляется строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, за исключением объектов инфраструктуры,	Целевой кредит обеспечен залогом: земельных участков (прав аренды/субаренды земельных участков), на которых осуществляется строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, за исключением объектов	Целевой кредит не обеспечен залогом

1	2	3	4	5	6
		<p>подлежащих передаче в муниципальную или общедолевою собственность; площадей жилых и нежилых помещений, принадлежащих застройщику (после государственной регистрации права собственности застройщика на них); 100 процентов акций либо долей застройщика.</p> <p>Имеется поручительство генерального подрядчика и/или технического заказчика при условии их аффилированности с застройщиком</p>	<p>подлежащих передаче в муниципальную или общедолевою собственность; площадей жилых и нежилых помещений, принадлежащих застройщику (после государственной регистрации права собственности застройщика на них); 100 процентов долей застройщика</p>	<p>инфраструктуры, подлежащих передаче в муниципальную или общедолевою собственность; площадей жилых и нежилых помещений, принадлежащих застройщику (после государственной регистрации права собственности застройщика на них)</p>	
7.2	<p>Контроль банка-кредитора за денежными потоками (например, получение денежных средств, счета эскроу)</p>	<p>Застройщик, технический заказчик, генеральный подрядчик и все аффилированные субподрядчики открывают расчетные счета в банке-кредиторе и осуществляют расчеты между собой только через них. Перед каждой выдачей кредитных средств застройщик согласовывает с банком-кредитором</p>	<p>Застройщик, технический заказчик и генеральный подрядчик открывают расчетные счета в банке-кредиторе и осуществляют расчеты между собой только через них. Перед каждой выдачей кредитных средств застройщик согласовывает с банком-кредитором</p>	<p>Застройщик, технический заказчик и генеральный подрядчик открывают расчетные счета в банке-кредиторе и осуществляют расчеты между собой только через них. Перед каждой выдачей кредитных средств застройщик согласовывает с банком-кредитором</p>	<p>У банка-кредитора нет контроля за денежными потоками</p>

1	2	3	4	5	6
		<p>с обязательным подтверждением выполненных работ и обоснованности авансовых платежей строителями экспертами банка-кредитора с выездом на место строительства. Целевые займы допускаются только от основного общества застройщика. Действующие целевые займы от основного общества и иные кредиты субординированы кредиту.</p>	<p>выполненных работ и обоснованности авансовых платежей независимыми строителями экспертами с выездом на место строительства Действующие целевые займы и иные кредиты субординированы кредиту.</p>		
		<p>При этом: выплаты по целевым займам (основной долг и проценты) гарантированно не производятся в течение срока, превышающего срок до погашения кредитной линии не менее чем на 6 месяцев; выплаты по иным кредитам в части погашения основного долга гарантированно не производятся в течение срока, превышающего срок до погашения кредитной линии не менее чем на 6 месяцев, а уплата процентов за</p>	<p>При этом: выплаты по целевым займам (основной долг и проценты) гарантированно не производятся в течение срока, превышающего срок до погашения кредитной линии не менее чем на 6 месяцев; выплаты по иным кредитам в части погашения основного долга гарантированно не производятся в течение срока, превышающего срок до погашения кредитной линии не менее чем на 6 месяцев, а уплата процентов за</p>		

1	2	3	4	5	6
		<p>указанный период произведется в размере, минимально достаточном для признания качества обслуживания долга по ссуде «хорошим» в соответствии с настоящим Положением.</p> <p>Оформление соглашений о списании денежных средств с расчетных счетов застройщика во всех банках без распоряжения (согласия) застройщика (инкассовые поручения, заранее данный акцепт)</p>	<p>указанный период произведется в размере, минимально достаточном для признания качества обслуживания долга по ссуде «хорошим» в соответствии с настоящим Положением.</p> <p>Оформление соглашений о списании денежных средств с расчетных счетов в финансирующем застройщика банке-кредиторе без распоряжения (согласия) застройщика (инкассовые поручения, заранее данный акцепт)</p>		
7.3	<p>Ковенанты по договору (обязательные предварительные платежи, отсрочки платежей, последовательность платежей, ограничения на дивиденды)</p>	<p>Договором целевого кредита предусмотрены ограничения деятельности застройщика на следующие действия без согласования с банком-кредитором: дополнительные обязательства и обременения; финансовые операции.</p>	<p>Договором целевого кредита предусмотрены ограничения деятельности застройщика на следующие действия без согласования с банком-кредитором: дополнительные обязательства и обременения; финансовые операции.</p>	<p>Договором целевого кредита предусмотрены ограничения деятельности застройщика на следующие действия без согласования с банком-кредитором: выдача займов, ссуд. дополнительные обязательства и обременения; финансовые операции.</p>	<p>Ковенанты по кредитному договору недостаточны для контроля банка в отношении рисков, связанных с: иными обязательствами застройщика помимо целевого кредита; финансовыми операциями застройщика; ключевыми условиями ДДУ; значительными отклонениями хода реализации проекта от плана; несвоевременной регистрацией права собственности на построенные площади объектов; иными существенными рисками проекта</p>

1	2	3	4	5	6
		<p>Также предусматриваются следующие требования: с согласовывать с банком-кредитором основные условия долевого договора участия (далее – ДДУ) в том числе: минимальный уровень цены продажи площадей; обеспечить своевременное страхование строительного-монтажных работ и готовых площадей проекта; обеспечить своевременную регистрацию права собственности застройщика на построенные и нерализованные площади проекта и права ипотеки на них в пользу банка; в течение срока действия кредитного договора осуществлять предварительное письменное согласование с банком любых изменений в проект, в том числе изменения проектной и разрешительной</p>	<p>Также предусматриваются следующие требования: с согласовывать с банком основные условия ДДУ в том числе: минимальный уровень цены продажи площадей; обеспечить своевременное страхование строительного-монтажных работ и готовых площадей проекта; обеспечить своевременную регистрацию права собственности застройщика на построенные объекты и права залога; не допускать задержки ввода в эксплуатацию более чем на 3 месяца</p>		

1	2	3	4	5	6
		<p>документации, сроков строительства, изменения площадей проекта, размера целей изменения использования площадей, а также изменения состава участников проекта; осуществлять дополнительное финансирование за счет собственных средств на сумму, не менее суммы удорожания проекта по сравнению с бюджетом проекта; не допускать задержки ввода в эксплуатацию более чем на 3 месяца</p>			
7.4	<p>Наличие средств, зарезервированных на установленные нужды (например, на обслуживание долга, продление и замещение, непредвиденные события и так далее)</p>	<p>Кредитным договором предусмотрена либо полная капитализация процентов до предполагаемой даты раскрытия счетов эскроу, либо размещение средств на уплату процентов за период до предполагаемой даты раскрытия счетов эскроу на залоговом счете в банке, либо приобретение векселей банка на сумму процентов, предполагаемых к уплате за период до предполагаемой даты раскрытия счетов</p>	<p>Капитализация процентов за период до предполагаемой даты раскрытия счетов эскроу кредитным договором не предусмотрена или частично. Подтверждены источники уплаты процентов за период до предполагаемой даты раскрытия счетов эскроу</p>	<p>Капитализация процентов за период до предполагаемой даты раскрытия счетов эскроу кредитным договором не предусмотрена или частично. Источники уплаты процентов за период до предполагаемой даты раскрытия счетов эскроу подтверждены более чем на 50%</p>	<p>Капитализация процентов за период до предполагаемой даты раскрытия счетов эскроу кредитным договором не предусмотрена. Источники уплаты процентов за период до предполагаемой даты раскрытия счетов эскроу не подтверждены или подтверждены менее чем на 50%</p>

1	2	3	4	5	6
		эскроу, с залогом таких векселей в банк			
7.5	Наличие поручительства юридического лица, входящего в группу, в которую входит заемщик-застройщик	Поручительство покрывает обязательство по проекту в полном объеме	Поручительство покрывает обязательство по проекту в размере не менее 50 %	Поручительство покрывает обязательство по проекту в размере не менее 25 %	Поручительство по проекту отсутствует

¹ Собрание законодательства Российской Федерации, 2001, № 44, ст. 4148; 2003, № 50, ст. 4846; 2004, № 41, ст. 3993; 2005, № 1, ст. 17; № 25, ст. 2425; 2006, № 1, ст. 3, ст. 17; № 17, ст. 1782; № 27, ст. 2881; № 52, ст. 5498; 2007, № 31, ст. 4009; № 43, ст. 5084; № 48, ст. 5812; № 49, ст. 6071; 2008, № 30, ст. 3597; 2009, № 1, ст. 19; № 19, ст. 2281, ст. 2283; № 52, ст. 6418, ст. 6427; 2010, № 30, ст. 3999; 2011, № 1, ст. 47; № 13, ст. 1688; № 29, ст. 4300; № 30, ст. 4562; № 49, ст. 7027; № 51, ст. 7448; 2012, № 27, ст. 3587; № 53, ст. 7614, ст. 7615; 2013, № 14, ст. 1651; № 23, ст. 2866, ст. 2881; № 27, ст. 3477; № 30, ст. 4072; 2014, № 26, ст. 3377; 2015, № 1, ст. 9, ст. 38, ст. 72; № 10, ст. 1418; № 24, ст. 3369; 2016, № 22, ст. 3097; № 26, ст. 3890; № 27, ст. 4267, ст. 4287, ст. 4294, ст. 4306; 2017, № 25, ст. 3593; № 27, ст. 3938, ст. 3940; № 31, ст. 4766, ст. 4829; 2018, № 1, ст. 90; № 32, ст. 5134.

² Собрание законодательства Российской Федерации, 2018, № 27, ст. 4066.

³ Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3824; 2013, № 30, ст. 4081; 2015, № 1, ст. 15; 2016, № 15, ст. 2063; № 18, ст. 2506; № 27, ст. 4176; 2018, № 1, ст. 50.»