



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

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

Структурным подразделениям
Банка России
(по списку рассылки)

Кредитным организациям

От 29.03.2024 № ИН-03-23/21

Информационное письмо Банка
России о подходах к формированию
резервов на возможные потери по
ипотечным ссудам на цели участия в
долевом строительстве

Банк России при оценке кредитными организациями (далее – КО) ипотечных ссуд, предоставленных физическим лицам – участникам долевого строительства¹, в соответствии с Положением Банка России № 590-П² обращает внимание на следующее.

Согласно абзацу одиннадцатому подпункта 6.3.1 пункта 6.3 Положения Банка России № 590-П к обеспечению II категории качества может быть отнесен залог прав требования участника долевого строительства при условии размещения денежных средств участников долевого строительства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счетах эскроу в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ³.

В связи с этим, если денежные средства, предоставленные по ипотечной ссуде, полностью или частично не зачислены на счет эскроу, залог прав

¹ С учетом пресс-релиза «Банк России предупреждает о рисках ипотеки с аккредитивами и при переуступке договоров долевого участия», размещенного на официальном сайте Банка России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 1 марта 2024 года, http://www.cbr.ru/press/pr/?file=638448820151365927BANK_SECTOR.htm.

² 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 Банка России № 590-П).

³ Федеральный закон 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».

требования участника долевого строительства не может относиться к обеспечению, учитываемому при формировании резерва в порядке, предусмотренном главой 6 Положения Банка России № 590-П.

Согласно абзацу шестому пункта 5.1 Положения Банка России № 590-П в портфель обеспеченных ипотечных ссуд могут группироваться предоставленные физическим лицам ипотечные ссуды, в том числе под залог прав требования участника долевого строительства, соответствующий требованиям главы 6 Положения Банка России № 590-П. Таким образом, если денежные средства, предоставленные по ипотечной ссуде, полностью или частично не зачислены на счет эскроу, такая ссуда не может признаваться обеспеченной и может включаться только в портфель прочих ссуд.

При принятии решения о применении мер Банк России будет обращать особое внимание на факты формирования КО резервов в порядке, отличном от предусмотренного абзацем шестым пункта 5.1 и абзацем одиннадцатым подпункта 6.3.1 пункта 6.3 Положения Банка России № 590-П.

Настоящее Информационное письмо Банка России подлежит размещению на официальном сайте Банка России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Первый заместитель
Председателя Банка России

Д.В. Тулин