

Пояснительная записка к проекту указания Банка России «О порядке формирования кредитными организациями резерва на возможные потери по кредитам, предоставленным для создания многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» (Указание)

Банк России разработал проект Указания для совершенствования системы оценки рисков по кредитам на строительство многоквартирных домов (МКД) (Новый проектный подход). Цель Указания – внедрить факторы оценки, учитывающие специфические риски всех стадий строительства, а также дифференцировать по значимости показатели, используемые при оценке кредитного риска.

Характеристика основных положений проекта Указания

Проблема 1. Сейчас при формировании резервов по кредитам, выданным на строительство МКД, банки имеют право самостоятельно выбирать, какой подход использовать для оценки рисков: 1) общий (глава 3 Положения № 590-П¹), который не учитывает специфику девелоперских проектов, или 2) проектный, который предполагает оценку таких проектов по ряду специальных критериев (п. 4.11 Положения № 590-П). Такая опциональность может приводить к неправильной оценке рисков, а также возникновению регуляторного арбитража с целью уменьшения резерва.

Решение. Новый проектный подход становится единственно возможным для оценки риска по всем кредитам, выданным после вступления Указания в силу. Кроме того, подход будет распространяться на транши старых договоров, если средства идут на создание объектов, разрешение на строительство которых получено после введения Указания. В перспективе весь кредитный портфель финансирования МКД будет резервироваться по единым правилам.

Проблема 2. Действующее регулирование не содержит четкого перечня допустимых целей использования проектного кредита, однако предписывает увеличивать резерв при нецелевом расходовании средств. Из-за этого девелоперы часто не могут направить кредит на задачи, которые не имеют прямой связи со строительством объектов, но выполнение которых необходимо для реализации проекта.

Рыночная практика также знает случаи, когда банки пытались использовать проектный подход для формирования резервов по кредитам на создание коммерческой недвижимости и комплексное индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), риски по которым должны оцениваться только общим подходом (глава 3 Положения № 590-П).

Решение. Фиксируется перечень вариантов целевого использования средств

¹ Положение Банка России от 28.06.17 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».

проектного кредита в следующем виде:

- финансирование (рефинансирование) приобретения прав на земельный участок,
- подготовка исходно-разрешительной документации,
- строительство,
- плата за смену разрешенного использования земли,
- создание мест приложения труда и объектов социального назначения,
- благоустройство,
- расходы на продажу.

Помимо этого, в явном виде исключается возможность использования нового проектного подхода для целей резервирования кредитов, выданных на создание коммерческой недвижимости и комплексное ИЖС.

Проблема 3. Сейчас на этапе формирования параметров проекта и согласования проектной документации кредиты резервируются только по общему подходу, который не учитывает специфику отрасли. Проектный подход банки могут применять только после получения разрешения на строительство, а также после ввода дома в эксплуатацию, однако критерии подхода не отражают особенностей последней стадии.

Также в действующем проектном подходе все критерии проектного риска равнозначны, что не обеспечивает необходимую риск-чувствительность.

Решение. Предусматривается отдельная модель оценки риска для каждой из четырех стадий жизненного цикла проекта:

- «Инициирование» – до приведения параметров застройки в соответствие с градостроительными документами;
- «Проектирование» – до получения разрешения на строительство;
- «Строительство» – до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- «Эксплуатация» – после ввода в эксплуатацию.

Дифференцируем критерии оценки риска по значимости на каждой из стадий жизненного цикла проекта.

Проблема 4. Сейчас проектный подход не учитывает ряд существенных факторов кредитного риска, в том числе связанных с ходом реализации проекта, продажей площадей в рассрочку, а также группой компаний, в которую входит застройщик. Так, потеря финансовой устойчивости материнской компанией может стать причиной снижения качества управления проектами ее дочерних застройщиков и использования их ресурсов для поддержки группы. В результате, могут нарушиться сроки строительства, заемщик-застройщик может сменить подрядчиков на более дешевых и начать нарушать условия расчетов с поставщиками.

Решение. Вводятся критерии, учитывающие поведенческие факторы: как

соблюдаются графики получения согласований, строительства, продаж и погашения задолженности.

Корректируется оценка кредитного риска на стадии «Строительство» в зависимости от объема и условий продаж с рассрочкой, характеризующейся повышенным риском.

Кроме того, банки обязаны учитывать при оценке рисков финансовое положение группы заемщика, в частности ее рейтинги и МСФО-отчетность.

Проблема 5. Действующий порядок оценки кредитного риска не учитывает особенностей кредитования проектов, состоящих из объектов на разных стадиях строительного цикла (многофазные проекты, проекты комплексного развития территорий).

Решение. Разрешается определять размер резерва для каждого транша, выданного на строительство отдельного объекта (групп объектов), за счет продажи площадей в котором будет погашаться данный транш.

Как проект Указания повлияет на действующее регулирование

Из Положения Банка России № 590-П необходимо убрать норму о регулировании формирования резервов по проектным кредитам, подпадающим под действие Указания.

В п. 3.4 Положения № 611-П² необходимо уточнить, что в Указании содержатся нормы в части формирования резервов по неиспользованным лимитам кредитных линий, предоставленным банковским гарантиям и поручительствам, а также выставленным аккредитивам заемщикам-застройщикам, использующим счета эскроу.

Планируемый срок вступления в силу

1 октября 2027 года.

Срок направления замечаний и предложений по проекту Указания

Предложения и замечания по итогам публичного обсуждения просьба направлять с 27.04.2026 по 15.05.2026 года включительно на электронную почту KorylovAV01@cbr.ru, PigalevAA@cbr.ru.

Ответственное структурное подразделение Банка России – Департамент банковского регулирования и аналитики.

² Положение Банка России от 23.10.17 № 611-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери».