



Ассоциация банков России
(Ассоциация «Россия»)

ПРЕЗИДЕНТ

119180, Москва, ул. Большая Якиманка, д.23

www.asros.ru

asros@asros.ru

т. 8-(495)-785-29-90

Личный кабинет

Центральный банк Российской
Федерации (Банк России)

Первому заместителю Председателя

Д.В. Тулину

от 06.11.2025 № 02-05/1448

*О подходе к формированию РВПС по
ипотечным кредитам, урегулированным
отдельным мировым соглашением*

Уважаемый Дмитрий Владиславович!

Ассоциация банков России с учетом актуального развития законодательства и его правоприменительной практики просит рассмотреть предложения по формированию резервов на возможные потери по ипотечным ссудам должников-банкротов, урегулированных посредством отдельных мировых соглашений (планов реструктуризации)¹.

В настоящее время наблюдается рост количества должников-заемщиков, проходящих процедуру/подавших заявление на прохождение процедуры банкротства по прочим обязательствам (иным долгам), которые имеют намерение или уже обратились в банк и суд с заявлением об утверждении отдельного мирового соглашения (локального плана реструктуризации)² по своим ипотечным кредитам.

¹ Далее также – мировое соглашение.

² Суть мирового соглашения (плана реструктуризации) по ипотечному кредиту при банкротстве для должника - банкрота заключается в следующем:

- 1) Сохранение жилья: квартира или дом, купленные в ипотеку, исключаются из конкурсной массы и остаются у должника.
- 2) Списание долгов, кроме долга по ипотечной ссуде: все прочие задолженности, кроме ипотеки, списываются после завершения процедуры банкротства.
- 3) Отдельное мировое соглашение (локальный план реструктуризации) по ипотечному кредиту позволяет должникам-банкротам восстановить график платежей по кредитному договору на условиях, действовавших до даты введения процедуры банкротства, либо на иных условиях, согласованных с залоговым кредитором, и в дальнейшем осуществлять по нему погашение задолженности (регулируется ст. 213.10-1. Закона о банкротстве, введенной Федеральным законом от 8 августа 2024 г. № 298-ФЗ).

При этом банки сталкиваются с ситуациями, когда условия отдельного мирового соглашения, предлагаемого должником, экономически нецелесообразны, поскольку ипотечные кредиты должников-банкротов классифицируются банками в V категорию качества, без возможности признавать оценку финансового положения должника-банкрота лучше чем «плохое» и без возможности осуществлять корректировку резерва на обеспечение согласно требованиям Положения 590-П³. В рамках Положения 845-П⁴ ипотечные кредитные требования таких заемщиков должны относиться к требованиям, находящимся в состоянии дефолта.

Таким образом, в случаях, когда должник-банкрот настаивает на восстановлении графика платежей по кредитному договору на условиях, действовавших до даты введения процедуры банкротства⁵, у банка на балансе появляется ипотечная ссуда с повышенным резервированием и длительным сроком погашения, по которой создаются резервы на возможные потери по ссуде в размере гораздо большем, чем процентная ставка, под которую оплачиваются ипотечные платежи.

В связи с чем, банки предлагают предусмотреть подход к формированию резервов по ипотечным ссудам должников-банкротов, урегулированных посредством отдельных мировых соглашений:

1. Предложения по внесению изменений в Положение 590-П:

1.1. добавить возможность (до отмены у заемщика статуса «банкрот») оценивать его финансовое положение лучше, чем «плохое» в случае, если условия заключенного с банком мирового соглашения (локального плана реструктуризации) по ипотечному кредиту соблюдаются, платежи по основному долгу и процентам осуществляются своевременно и в полном объеме и качество обслуживания долга по данному кредиту можно оценить как «хорошее»;

³ 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».

⁴ Положение Банка России от 02.11.2024 № 845-П «О порядке расчета величины кредитного риска банками с применением банковских методик управления кредитным риском и моделей количественной оценки кредитного риска».

⁵ При утверждении отдельного мирового соглашения суд должен проверить его экономическую целесообразность, которая заключается в том, что положение кредитора не ухудшается по сравнению с тем, как если бы процедуры банкротства не было. Но на практике суды находятся на стороне должников, принимая их намерение погашать ипотечную ссуду в первоначальном графике платежей, и не принимая позицию банков относительно экономической нецелесообразности утверждения отдельного мирового соглашения на изначальных условиях по причине создания повышенных резервов на возможные потери по ссудам.

1.2. добавить возможность помещать/оставлять ипотечный кредит в ПОС с резервом менее 100%, если условия мирового соглашения заемщиком выполняются;

1.3. использовать обеспечение по ипотечной ссуде для корректировки резервов на возможные потери по ссудной задолженности⁶:

а) с начала применения процедуры банкротства и до отмены у заемщика статуса «банкрот» обеспечение может учитываться в размере не более 50% от его стоимости, определенной оценщиком, если при проведении процедуры банкротства по прочим долгам, по ипотечному кредиту между должником-банкротом и банком заключено мировое соглашение (локальный план реструктуризации);

б) с начала применения процедуры банкротства и до отмены у заемщика статуса «банкрот» обеспечение может быть отнесено к обеспечению II категории качества и учитываться в размере, определенном гл. 6 Положения 590-п, если одновременно:

- при проведении процедуры банкротства по прочим долгам, по ипотечному кредиту между должником-банкротом и банком заключено мировое соглашение (локальный план реструктуризации),

- условия заключенного с банком мирового соглашения (локального плана реструктуризации) по ипотечному кредиту соблюдаются, платежи по основному долгу и процентам осуществляются своевременно и в полном объеме и качество обслуживания долга по данному кредиту можно оценить как «хорошее», а финансовое положение заемщика может быть оценено не хуже, чем среднее (с учетом предложений по оценке финансового положения).

2. Предложения по внесению изменений в Положение 845-П:

2.1 не относить ипотечные кредитные требования таких заемщиков к требованиям, находящимся в состоянии дефолта по индикаторам дефолта, указанным в пп. 13.5-13.7 Положения 845-П в случае, если после процедуры

⁶ В проекте Положения 590-П предусмотрено учитывать обеспечение залогодателей - ЮЛ, находящихся в процедуре банкротства, по дисконтированной стоимости, определенной с учетом срока процедуры банкротства, при условии, что КО-залогодержатель является единственным или основным залоговым кредитором. Т.е. до реализации своих залоговых прав, кредитор получает возможность учитывать обеспечение залогодателей – ЮЛ для корректировки резервов на возможные потери по ссудной задолженности.

В ситуации, когда между кредитором и физическим лицом-банкротом заключается отдельное мировое соглашения (локальный план реструктуризации) и ипотечная недвижимость продолжает оставаться в залоге у кредитора, реализация залоговых прав кредитора не инициируется и риск потери залогового обеспечения у кредитора отсутствует (минимальный).

банкротства заемщиком соблюдаются условия заключенного с банком мирового соглашения по ипотечному кредиту.

Ассоциация просит рассмотреть предложения банков и готова предоставить свою площадку для их обсуждения. Учет особенностей отдельных мировых соглашений (локальных планов реструктуризации) при формировании резервов повысит готовность кредитных организаций к заключению таких соглашений и будет способствовать сокращению количества продаж единственного жилого помещения должников.

С уважением,



ВРИО

Д.Г. Липаев

Исп. Вен Е.В.
тел.8 (495) 785 29 90, доб. 150