



Ассоциация банков России  
(Ассоциация «Россия»)

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

*Посредством Личного Кабинета*

Центральный банк Российской Федерации (Банк России)

Заместителю Председателя Банка России

О.В. Поляковой

от 17.04.2024 № 08-05/844

на № 08-23-18/4102 от 14.05.2024

*О порядке резервирования проектного финансирования*

**Уважаемая Ольга Васильевна!**

Ассоциация банков России<sup>1</sup> благодарит Банк России за возможность принять участие в предварительном обсуждении разработанных регулятором предложений по порядку резервирования проектного финансирования, в том числе критериев оценки кредитоспособности заемщиков-застройщиков и величин весов критериев оценки кредитоспособности, учитываемых при расчете размера резерва в соответствии с Положением № 590-П<sup>2</sup>.

В целом кредитные организации поддерживают намерение регулятора по совершенствованию качества оценки проектных кредитов, вместе с тем предложенный регулятором подход крайне консервативен и, с учетом существенности планируемых изменений, банки высказались о необходимости дополнительной проработки и обсуждения всех элементов предложенного подхода к оценке кредитоспособности заемщиков-застройщиков.

Так, предварительные оценки показывают существенный рост резервов при применении нового подхода, особенно на стадиях «Инициирование» и «Получение ИРД», где резерв возрастёт на порядок.

Ниже приводим концептуальные предложения банков по доработке проектов документов, более подробно информация представлена в Приложении:

1. Важно предусмотреть переходный период для применения нового порядка резервирования (от 6 месяцев). При этом банки акцентировали внимание на **необходимости использования нового подхода только для новых проектов**, финансирование которых начнется после введения новой методики.

Также необходимы разъяснения регулятора о видах кредитов, по которым будет сохранена возможность применения общего подхода к резервированию.

2. Банки обратили внимание на ряд случаев, когда предусмотренные критерии нуждаются в уточнении, в частности, в отношении проектов с несколькими очередями, включая КРТ, проектов с нежилыми зданиями, а также бридж-кредитов и проектов,

<sup>1</sup> Далее - Ассоциация

<sup>2</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).

осуществляемых хозяйственным способом без привлечения генподрядчика. Приведены и практические ситуации организации проектов с различными участниками и даже миноритариями, а также взаимодействиями с местными Администрациями.

3. Отмечено, что при оценке уровня кредитоспособности выбор уровня кредитоспособности в рамках каждого критерия целесообразно осуществлять по сумме подкритериев, а не по наихудшему значению, как это предлагается в текущей редакции.

4. Видится разумным предложение исключить критерии влияния Группы на уровень кредитоспособности застройщика либо наличие групповой поддержки учитывать исключительно в качестве повышающего критерия/оценивать по критерию только тех застройщиков, кто входит в Группу, не ухудшая оценку тех, кто в группу не входит. Сходного рода инициатива касается и использования SPV компаний.

5. Поступило важное предложение пересмотреть подход к оценке стадии «Инициирование», объединив его со стадией «Получение ИРД» (ориентируясь на критерии, определенные в стадии «Получение ИРД»).

6. Традиционно ряд замечаний и предложений касался нецелевого использования.

7. Дополнительно, с учетом обсуждаемого подхода, считаем необходимым поднять вопрос о требованиях к обеспечению для минимизации резервов, предусмотренных 6 главой Положения 590-П.

Имущественные права на строящиеся площади в силу отсутствия государственной регистрации данных прав не относятся к I или II категории качества. А срок экспозиции для большинства регионов кроме Москвы, Московской области и г. Санкт-Петербурга превышает 365 календарных дней. В связи с чем предлагается увеличить срок экспозиции земельных участков под строительство для возможности отнесения ко II категории качества залогов до 730 календарных дней.

Ассоциация просит Банк России рассмотреть и учесть предложения банков при доработке обновленного порядка резервирования проектного финансирования жилищного строительства. Также сообщаем о запланированном на 22 июля совместном заседании Комитета по ипотечному кредитованию и проектному финансированию (в сфере строительства и ЖКХ) и Комитета по рискам Ассоциации, которое пройдет в очно-заочном формате. Приглашение для участия в заседании Комитетов будет направлено дополнительно.

*Приложение: Свод предложений и замечаний на 38 л.*

Исп. Абран Е.В.,  
razvitie@asros.ru

  
**А.А. Козлачков**