

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

**У К А З А Н И Е**

«\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2018 г.

№ \_\_\_\_\_

г. Москва

**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), 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. 4048; № 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) и в соответствии с решением Совета директоров Банка России (протокол заседания Совета директоров Банка России от \_\_\_\_\_ 2019 года № \_\_\_\_\_) 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 № 52308 следующие изменения.

1.1. 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».

1.2. В пункте 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,».

1.3. В подпункте 3.12.2.12 пункта 3.12 после слов «ст. 4294)» дополнить словами «(далее – Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214 – ФЗ)».

1.4. Подпункт 3.13.3 пункта 3.13 дополнить абзацем следующего содержания:

«на ссуды, предоставленные заемщикам-застройщикам, использующим счета эскроу, в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214 - ФЗ.».

1.5. В подпункте 3.14.3 пункта 3.14:

после слов «не хуже, чем среднее» дополнить словами «, а для заемщиков, являющихся головными исполнителями или исполнителями в соответствии с Федеральным законом «О государственном оборонном заказе» независимо от оценки финансового положения»;

1.6. В главе 4:

Пункт 4.1 дополнить 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.»;

дополнить пунктом 4.11 следующего содержания:

«4.11. По кредитам, предоставляемым заемщикам-застройщикам, использующим счета эскроу в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214 - ФЗ, размер расчетного резерва определяется исходя из уровня кредитоспособности данного заемщика, присвоенного исходя из соответствия максимальному количеству критериев, предусмотренных 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 и до 10 процентов;

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

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

Кредит, предоставленный заемщику-застройщику, использующему счета эскроу, в случае выявления фактов использования его не по целевому назначению, определенному в договоре, на основании которого кредит предоставлен, классифицируется в V категорию качества с формированием резерва в размере 100 процентов.

При наличии по кредитам, предоставленным заемщику-застройщику, использующему счета эскроу, в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214 – ФЗ, обеспечения, предусмотренного главой 6 настоящего Положения, размер формируемого резерва определяется в порядке, установленном указанной главой.

В отношении кредитов (займов), предоставленных заемщику-застройщику, использующему счета эскроу, в соответствии с Федеральным

законом от 30 декабря 2004 года № 214 – ФЗ, требования главы 3 и пункта 4.1 настоящего Положения не применяются.»

1.6. В пункте 6.2:

в подпункте 6.2.3 после слов «(гарантии» дополнить словами «, резервные аккредитивы);

в подпункте 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.».

1.7. Пункт 6.4 дополнить абзацем следующего содержания:

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

1.8. Пункт 6.5 дополнить абзацем следующего содержания:

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

1.9. Пункт 9.5 дополнить абзацем следующего содержания:

«В случае проведения проверки аудиторской организацией по поручению Совета директоров Банка России корректности размеров (в процентах) резервов по портфелям однородных ссуд Банк России на основании статей 72 и 74 Федерального закона «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» вправе предъявить кредитной организации требование устранить выявленные нарушения, а также сформировать резерв по портфелям однородных ссуд в соответствии с Указанием Банка России от 21 ноября 2018 года № 4972-У «Об осуществлении Банком России надзора за формированием кредитной организацией резервов по портфелям однородных ссуд с применением метода экстраполяции», зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации \_\_\_\_\_ года № \_\_\_\_\_».

1.10. 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

КРИТЕРИИ ДЛЯ КРЕДИТОВАНИЯ ЗАЕМЩИКОВ-ЗАСТРОЙЩИКОВ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ СЧЕТОВ ЭСКРОУ

| N<br>п/п                | Критерий         | Уровень кредитоспособности  |  |  |  |
|-------------------------|------------------|---|--|--|--|
|                         |                  | высокий (BBB- и выше)   | достаточный (BB+ или BB)   | удовлетворительный (BB- или B+)  | слабый (от B до C-)  |
| 1                       | 2                | 3   | 4  | 5  | 6  |
| 1. Финансовое положение |                  |   |  |  |  |
| 1.1                     | Рыночные условия | Ценовые параметры проекта и прогнозные темпы продаж соответствуют рыночному уровню для сопоставимых объектов: высокая транспортная доступность и развитая инфраструктура создают предпосылки для сохранения высокого уровня спроса и цен. В прилегающих к месту реализации проекта районах в стадии строительства находится незначительный объем площадей в сравнимых | Ценовые параметры проекта не более, чем на 10% превышают рыночный уровень для сопоставимых объектов: транспортная доступность и уровень развития инфраструктуры позволяют прогнозировать стабильный спрос на рассматриваемый объект. 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 | Ценовые параметры проекта превышают рыночный уровень не более, чем на 20%, а прогнозные темпы продаж незначительно превышают рыночный уровень для сопоставимых объектов: транспортная доступность и уровень развития инфраструктуры не позволяет прогнозировать устойчивый спрос на рассматриваемый объект. В прилегающих к месту реализации проекта районах в стадии строительства находится существенный объем площадей в сравнимых объектах; с учетом | Ценовые параметры проекта превышают рыночный уровень более, чем на 20%, а прогнозные темпы продаж значительно превышают рыночный уровень для сопоставимых объектов: объект расположен на территории с низкой транспортной доступностью или слаборазвитой инфраструктурой, или имеются основания, указывающие на стабильно невысокий спрос. В прилегающих к месту реализации проекта районах в стадии строительства находится |

|     |  |   |  |  |   |
|-----|--|---|--|--|---|
|     |  | объектах; с учетом прогнозируемого спроса конкуренция между ними оценивается как низкая.  | умеренная.   | прогнозируемого спроса конкуренция между ними оценивается как повышенная.  | избыточный объем площадей в сравнимых объектах; с учетом прогнозируемого спроса конкуренция между ними оценивается как высокая.   |
| 1.2 | Финансовые показатели (в том числе покрытие обслуживания долга, отношение заемных и собственных средств и другие показатели) | <p>Прогнозные номинальные чистые денежные потоки от проекта и иные денежные средства, доступные для обслуживания кредитных обязательств превышают номинальные обязательства по кредиту не менее, чем в 1,25 раза.</p> <p>Участие застройщика собственным капиталом и/или иными инвестициями в реализации проекта в размере более 15% от инвестиционной стоимости, подтвержденное к моменту выдачи первого транша по кредиту.</p> <p>Права на земельный участок, изменение вида разрешенного использования (ВРИ) и снятие запрета на строительство (в соответствии с п. 3 ст. 2 Федерального</p> | <p>Прогнозные номинальные чистые денежные потоки от проекта доступные для обслуживания кредитных обязательств превышают номинальные обязательства по кредиту не менее, чем в 1,15 раза.</p> <p>Участие застройщика собственным капиталом и/или иными инвестициями в реализации проекта в размере от 10% до 15% от инвестиционной стоимости, подтвержденное к моменту выдачи первого транша по кредиту.</p> <p>Существует задолженность по оплате прав на земельный участок и/или изменению ВРИ и/или снятия запрета на строительство (в соответствии с п.3 ст. 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года №137) (кроме случаев, если рассрочка оплаты, предусмотрена договорными об освоении территории в целях</p> | <p>Прогнозные номинальные чистые денежные потоки от проекта и иные денежные средства, доступные для обслуживания кредитных обязательств превышают номинальные обязательства по кредиту не менее, чем в 1,05 раза.</p> <p>Участие застройщика собственным капиталом и/или иными инвестициями в реализации проекта в размере от 5% до 10% от инвестиционной стоимости, подтвержденное к моменту выдачи первого транша по кредиту.</p> <p>Существует задолженность по оплате прав на земельный участок и/или изменению ВРИ и/или снятия запрета на строительство (в соответствии с п.3 ст. 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года №137) (кроме случаев, если рассрочка оплаты, предусмотрена</p> | <p>Прогнозные номинальные чистые денежные потоки от проекта и иные денежные средства, доступные для обслуживания кредитных обязательств не превышают номинальные обязательства по кредиту либо превышают их, но не более чем в 1,05 раза.</p> <p>Участие застройщика собственным капиталом и/или иными инвестициями в реализации проекта в размере менее 5% от инвестиционной стоимости, подтвержденное к моменту выдачи первого транша по кредиту.</p> <p>Существует задолженность по оплате прав на земельный участок и/или изменению ВРИ и/или снятия запрета на строительство (в соответствии с п.3 ст. 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года</p> |



|     |               |   |   |  |  |
|-----|---------------|---|---|--|--|
|     |               | <p>закона от 25 октября 2001 года №137) полностью оплачены (кроме случаев, если рассрочка оплаты, предусмотрена заключенными договорами об освоении территории в целях строительства стандартного жилья / договорами о комплексном освоении территории (в том числе в целях строительства стандартного жилья) /договорами о развитии застроенной территории/договорами о 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 снятие запрета на строительство составляет более 10% от инвестиционной стоимости проекта).</p> | <p>строительства стандартного жилья / договорами о комплексном освоении территории (в том числе в целях строительства стандартного жилья) /договорами о развитии застроенной территории/договорами о 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 снятие запрета на строительство составляет более 10% от инвестиционной стоимости проекта).</p> | <p>об освоении территории в целях строительства стандартного жилья / договорами о комплексном освоении территории (в том числе в целях строительства стандартного жилья) /договорами о развитии застроенной территории/договорами о 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 снятие запрета на строительство составляет более 10% от инвестиционной стоимости проекта).</p> | <p>№137) (кроме случаев, если рассрочка оплаты, предусмотрена заключенными договорами об освоении территории в целях строительства стандартного жилья / договорами о комплексном освоении территории (в том числе в целях строительства стандартного жилья) /договорами о развитии застроенной территории/договорами о 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 снятие запрета на строительство составляет более 5% от инвестиционной стоимости проекта).</p> |
| 1.3 | Стресс-анализ | <p>Обязательства застройщика перед участниками долевого строительства и обязательства по целевому кредиту могут быть выполнены</p>  | <p>Обязательства застройщика перед участниками долевого строительства и обязательства по целевому кредиту могут быть выполнены при снижении</p>   | <p>Обязательства застройщика перед участниками долевого строительства и обязательства по целевому кредиту могут быть выполнены при снижении</p>  | <p>Обязательства застройщика перед участниками долевого строительства и обязательства по целевому кредиту не могут быть выполнены</p>  |

|                      |   |  |  |   |  |
|----------------------|---|--|--|---|--|
|                      |   | при снижении цен на площади проекта относительно расчетных на 20%.   | цен на площади проекта относительно расчетных на 10%   | цен на площади проекта относительно расчетных на 5%   | при снижении цен на площади проекта относительно расчетных на 5%   |
| Финансовая структура |   |  |  |   |  |
| 1.4                  | Срок до погашения кредита, по сравнению со сроком до завершения реализации площадей проекта | Доля площадей проекта, обоснованно предполагаемых к продаже на инвестиционной фазе, более 70%.<br>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. | Доля площадей проекта, обоснованно предполагаемых к продаже на инвестиционной фазе, более 50%.<br>Срок до полного погашения кредита превышает плановый срок окончания продаж площадей проекта более чем на 4 месяца.                               | Доля площадей проекта, обоснованно предполагаемых к продаже на инвестиционной фазе, более 30%.<br>Срок до полного погашения кредита превышает плановый срок окончания продаж площадей проекта более чем на 2 месяца.  | Доля площадей проекта, обоснованно предполагаемых к продаже на инвестиционной фазе, менее 30%.<br>Срок до полного погашения кредита не превышает плановый срок окончания продаж площадей проекта.  |
| 1.5                  | График погашения  | Прогнозные поступления от реализации площадей проекта учитывают особенности раскрытия счетов эскроу в случае привлечения средств участников долевого строительства в соответствии с ст. 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.   | Прогнозные поступления от реализации площадей проекта учитывают особенности раскрытия счетов эскроу в случае привлечения средств участников долевого строительства в соответствии с ст. 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ. | Фиксированный график погашения учитывает особенности раскрытия счетов эскроу в случае привлечения средств участников долевого строительства в соответствии с ст. 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ и предполагает погашение в конце срока действия кредита не более | Фиксированный график погашения учитывает особенности раскрытия счетов эскроу в случае привлечения средств участников долевого строительства в соответствии с ст. 15.4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ и предполагает погашение в конце срока действия |

|                                  |  |  |  |   |  |
|----------------------------------|--|--|--|---|--|
|                                  |  | Доля банка в поступлениях превышает 80%.   | Доля банка в поступлениях превышает 60%.   | 30% от лимита кредитования.   | кредита более 30% от лимита кредитования.  |
| 2. Политическая и правовая среда |  |  |  |   |  |
| 2.1                              | Стабильность правовой и регулятивной среды (риск изменения законодательства) | Банк ожидает, что регулятивная среда будет благоприятной для проекта и стабильной в долгосрочной перспективе.  | Банк ожидает, что регулятивная среда будет благоприятной для проекта и стабильной в среднесрочной перспективе.   | Банк ожидает изменений в регулятивной среде.  | Банк ожидает изменений в регулятивной среде, которые окажут негативное влияние на реализацию проекта.  |
| 2.2                              | Получение необходимых разрешений в соответствии с местным законодательством  | Проект планировки территории, правила застройки и землепользования, генеральный план поселения соответствуют требованиям технических и градостроительных регламентов, нормативно-правовых актов РФ, субъекта РФ и муниципальных образований, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий. Документами территориального планирования не предусмотрены ограничения плотности застройки | Проект планировки территории, правила застройки и землепользования, генеральный план поселения соответствуют требованиям технических и градостроительных регламентов, нормативно-правовых актов РФ, субъекта РФ и муниципальных образований, не представлена информация о соблюдении границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий. Документами территориального планирования не предусмотрены ограничения плотности застройки территории и иные возможные ограничения. | В судебном порядке оспаривается любой из следующих документов: Проект планировки территории, правила застройки и землепользования, генеральный план поселения или имеется правовая неопределенность в части соответствия указанных документов требованиям технических и градостроительных регламентов, нормативно-правовых актов РФ, субъекта РФ и муниципальных образований, с учетом границ территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий. Документами территориального планирования не предусмотрены | Проект планировки территории не соответствует правилам застройки и землепользования, генеральному плану поселения или имеются ограничения, связанные с совпадением с границами территорий объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий. Документами территориального планирования предусмотрены ограничения для застройки. |

|                            |  |   |   |  |  |
|----------------------------|--|---|---|--|--|
|                            |  | территории и иные возможные ограничения.  |   | ограничения плотности застройки территории и иные возможные ограничения.   |  |
| 3. Характеристики операций |  |   |   |  |  |
| 3.1                        | Риск возникновения убытков вследствие инженерных ошибок при разработке проекта, ошибок в технологии. | В проекте задействованы полностью испытанные инженерные конструкции и технологии.<br><br>Осуществлено страхование риска убытков, возникших в результате ошибок в проектной документации.  | В проекте задействованы полностью испытанные инженерные конструкции и технологии.   | В проекте задействованы испытанные инженерные конструкции и технологии.  | В проекте задействованы неиспытанные инженерные конструкции и технологии; наличие технологических проблем, связанных со сложностью конструкции.              |
| Риск строительства         |  |   |   |  |  |
| 3.2                        | Получение исходно-разрешительных документов для строительства  | В отношении исходно-разрешительной документации получено положительное заключение экспертизы.<br><br>Имеется полный пакет правоустанавливающей документации на земельный участок, актуализация которой не требуется в течение срока строительства.<br><br>Имеется полный пакет действующих технических условий от | В отношении исходно-разрешительной документации получено положительное заключение экспертизы.<br><br>Имеется полный пакет правоустанавливающей документации на земельный участок, актуализация которой не требуется в течение срока строительства.<br><br>Не более одного технического условия от ресурсоснабжающих организаций отсутствует либо просрочено.<br><br>Получено разрешение на строительство (РНС), срок действия которого превышает расчетный срок ввода | В отношении исходно-разрешительной документации получено положительное заключение экспертизы.<br><br>Имеется полный пакет правоустанавливающей документации на земельный участок, актуализация которой потребуется в течение срока строительства.<br><br>Отсутствует либо просрочено не более 3 (трех) технических условий от ресурсоснабжающих организаций.<br><br>Получено разрешение на строительство (РНС), срок действия которого меньше срока строительства. | Застройщиком заключен договор генерального подряда с генеральным подрядчиком, стоимость которого не менее 80% от общей стоимости строительно-монтажных работ |

|     |                                |  |   |   |  |
|-----|--------------------------------|--|---|---|--|
|     |                                | <p>ресурсоснабжающих организаций</p> <p>В случае строительства нескольких объектов на участке, застройщиком обеспечено межевание земельного участка под каждым объектом строительства.</p> <p>Получено разрешение на строительство(РНС), срок действия которого превышает расчетный срок ввода соответствующих объектов в эксплуатацию не менее, чем на 6 (шесть) месяцев, а также заключение уполномоченного органа исполнительной власти РФ о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.</p> | <p>соответствующих объектов в эксплуатацию не менее, чем на 3 (три) месяца.</p> <p>Проект соответствует требованиям к застройщику и проектной декларации, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ., однако ЗОС не получен.</p> | <p>Проект соответствует требованиям к застройщику и проектной декларации, установленным Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ., однако ЗОС не получен.</p> |  |
| 3.3 | Тип контракта на строительство | Застройщиком заключен договор генерального подряда с генеральным подрядчиком,  | Застройщиком заключен договор генерального подряда с генеральным подрядчиком, стоимость которого не менее 90% от  | Застройщиком заключен договор генерального подряда с генеральным подрядчиком, стоимость которого не менее 70% от  | Сумма договоров на строительство, заключенных застройщиком с одним или несколькими |

|  |  |   |  |  |  |
|--|--|---|--|--|--|
|  |  | <p>осуществляющим весь комплекс строительно-монтажных работ под ключ на следующих условиях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• цена договора включает цену всех выполняемых работ, все возможные расходы генерального подрядчика, связанные с исполнением условий договора, является твердой, изменению в сторону повышения не подлежит; при этом возможно увеличение стоимости договора в случае выявления дополнительных работ для завершения проекта;</li> <li>• срок выполнения работ по договору является фиксированным. Предельный размер незакрытых авансов не может превышать 20% от неоплаченной стоимости договора генерального подряда.</li> </ul> <p>У Застройщика есть положительный опыт привлечения генерального подрядчика в аналогичном качестве на предыдущих проектах.</p> | <p>общей стоимости строительно-монтажных работ на следующих условиях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• цена договора включает цену всех выполняемых работ, все возможные расходы генерального подрядчика, связанные с исполнением условий договора, является твердой, изменению в сторону повышения не подлежит; при этом возможно увеличение стоимости договора в случае выявления дополнительных работ для завершения проекта;</li> <li>• срок выполнения работ по договору является фиксированным.</li> </ul> <p>Предельный размер незакрытых авансов не может превышать 30% от неоплаченной стоимости договора генерального подряда.</p> | <p>общей стоимости строительно-монтажных работ на следующих условиях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• цена договора включает цену всех выполняемых работ, все возможные расходы генеральных подрядчиков, связанные с исполнением условий договора, является твердой, изменению в сторону повышения не подлежит; при этом возможно увеличение стоимости договора в случае выявления дополнительных работ для завершения проекта;</li> <li>• срок выполнения работ по договору является фиксированным.</li> </ul> | <p>подрядчиками, менее 70% от общей стоимости строительно-монтажных работ либо стоимость строительства определяется на основании фактически понесенных затрат при этом размер маржи подрядчика фиксируется в процентах от стоимости строительства.</p> |
|--|--|---|--|--|--|

|     |   |   |   |   |   |
|-----|---|---|---|---|---|
| 3.4 | Гарантии завершения   | <p>Бюджет проекта включает резерв средств на непредвиденные работы и затраты в размере не менее 7% планируемой стоимости строительства, а также на возможное удорожание стоимости строительства. Договор с генеральным подрядчиком предусматривает гарантийное удержание в размере 5% на срок не менее 2 лет. Обеспечение возврата авансовых платежей в размере превышения суммы незакрытых авансов предельного размера, установленного банковской гарантией, предоставленной уполномоченным банком в соответствии с Федеральным законом ФЗ-№214.</p> | <p>Бюджет проекта включает резерв средств на непредвиденные работы и затраты в размере не менее 5% планируемой стоимости строительства, а также на возможное удорожание стоимости строительства. Договор с генеральным подрядчиком предусматривает гарантийное удержание в размере 3% на срок не менее одного года</p> <p>Обеспечение возврата авансовых платежей в размере превышения суммы незакрытых авансов предельного размера, установленного п 3.3 банковской гарантией, предоставленной банком, соответствующим требованиям, установленным п.3 ст.74.1 НК РФ.</p> | <p>Бюджет проекта включает резерв средств на непредвиденные работы и затраты, а также на возможное удорожание стоимости строительства. Договор с генеральным подрядчиком предусматривает гарантийное удержание в размере 1% на срок не менее одного года.</p> | <p>Бюджет проекта не включает резерв средств на непредвиденные работы и затраты, а также на возможное удорожание стоимости строительства. Договор с генеральным подрядчиком не предусматривает ни гарантий возврата авансов, ни гарантийного удержания.</p> |
| 3.5 | 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. Общая площадь</p>   | <p>Генеральный подрядчик имеет опыт реализации проектов строительства многоквартирных домов не менее 3 лет. Общая площадь реализованных проектов не менее, чем в 1,5 раза</p>   | <p>Генеральный подрядчик имеет опыт реализации проектов строительства многоквартирных домов не менее 2 лет. Общая площадь реализованных проектов не менее площади</p>   | <p>Опыт реализации проектов строительства многоквартирных домов генерального подрядчика и (или) технического заказчика недостаточен или отсутствует.</p>  |

|  |  |  |  |   |  |
|--|--|--|--|---|--|
|  |  | <p>реализованных проектов не менее, чем в 2 раза превышает площадь реализуемого проекта. Генеральный подрядчик имеет устойчивое финансовое положение, оцениваемое не хуже, чем «среднее» в соответствии с требованиями Положения Банка России от 28.06.2017г. №590-П и согласно методикам оценки финансового состояния, используемым кредитной организацией. Технический заказчик (при наличии), с которым застройщиком заключен договор на выполнение функций технического заказчика имеет опыт реализации проектов строительства многоквартирных домов не менее 5 лет, при этом их общая площадь превышает общую площадь многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, строительство</p> | <p>превышает площадь реализуемого проекта. Генеральный подрядчик имеет устойчивое финансовое положение, оцениваемое не хуже, чем «среднее» в соответствии с требованиями Положения Банка России от 28.06.2017г. №590-П и методикам оценки финансового состояния, используемым кредитной организацией. Технический заказчик (при наличии), с которым застройщиком заключен договор на выполнение функций технического заказчика имеет опыт реализации проектов строительства многоквартирных домов не менее 3 лет, при этом их общая площадь превышает общую площадь многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, строительство которых предусмотрено в рамках проекта, не менее чем в 1,5 раза.</p> | <p>реализуемого проекта. Технический заказчик (при наличии), с которым застройщиком заключен договор на выполнение функций технического заказчика имеет опыт реализации проектов строительства многоквартирных домов не менее 2 лет, при этом их общая площадь не менее общей площади многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, строительство которых предусмотрено в рамках проекта.</p> |  |
|--|--|--|--|---|--|



|                      |  |   |  |  |   |
|----------------------|--|---|--|--|---|
|                      |  | которых предусмотрено в рамках проекта, не менее чем в 2 раза.  |  |  |   |
| 4. Качество спонсора |  |   |  |  |   |
| 4.1                  | Опыт работы спонсора, финансовое положение, опыт в данной стране или отрасли | <p>Заемщик-застройщик /Группа, имеет опыт не менее 5 лет участия в строительстве (создании) многоквартирных домов при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) технического заказчика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда.</p> <p>При этом общая площадь объектов, введенных за последние 3 года в качестве застройщика, превышает общую площадь многоквартирных домов и иных объектов</p> | <p>Заемщик-застройщик /Группа имеет опыт не менее 4 лет участия в строительстве (создании) многоквартирных домов, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда.</p> <p>При этом общая площадь объектов, введенных за последние 3 года в качестве застройщика, 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 имеет опыт не менее 3 лет участия в строительстве (создании) многоквартирных домов, при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и (или) генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда.</p> <p>При этом общая площадь объектов, введенных за последние 3 года в качестве застройщика, не меньше общей площади многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, строительство которых предусмотрено в рамках проекта.</p> | <p>Заемщик-застройщик /Группа имеет недостаточный опыт участия в строительстве (создании) многоквартирных домов</p> |

|               |  |   |   |   |   |
|---------------|--|---|---|---|---|
|               |  | недвижимости, строительство которых предусмотрено в рамках проекта, не менее чем в 2 раза.  |   |   |   |
| 4.2           | Спонсорская 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 заемщика/Группы. Спонсор располагает значительными ресурсами с учетом существующих прямых или условных обязательств для поддержки проекта.  | Строительство многоквартирных жилых домов является стратегически важным видом деятельности заемщика/Группы. Спонсор располагает существенными ресурсами с учетом существующих прямых или условных обязательств для поддержки проекта.   | Строительство многоквартирных жилых домов является важным видом деятельности заемщика/Группы. Спонсор располагает достаточными ресурсами с учетом существующих прямых или условных обязательств для поддержки проекта.  | Проект не является ключевым для долгосрочной стратегии или основного бизнеса заемщика/Группы. Спонсор не располагает достаточными ресурсами с учетом существующих прямых или условных обязательств для поддержки проекта. |
| 5.Обеспечение |  |   |   |   |   |
| 5.1           | Залог активов с учетом их качества, стоимости и ликвидности  | Целевой кредит обеспечен залогом: <ul style="list-style-type: none"> <li>• земельных участков (прав аренды земельных участков), на которых осуществляется строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, за исключением объектов инфраструктуры, подлежащих передаче в муниципальную или общую собственность;</li> </ul> | Целевой кредит обеспечен залогом: <ul style="list-style-type: none"> <li>• земельных участков (прав аренды земельных участков), на которых осуществляется строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, за исключением объектов инфраструктуры, подлежащих передаче в муниципальную или общую собственность;</li> <li>• площадей жилых и</li> </ul> | Целевой кредит обеспечен залогом: <ul style="list-style-type: none"> <li>• земельных участков (прав аренды/субаренды земельных участков), на которых осуществляется строительство многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, за исключением объектов инфраструктуры, подлежащих передаче в муниципальную или общую собственность;</li> </ul> | Целевой кредит не обеспечен залогом.  |

|     |  |   |   |  |   |
|-----|--|---|---|--|---|
|     |  | <p>общедолевую<br/>собственность;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• площадей<br/>жилых и нежилых<br/>помещений,<br/>принадлежащих<br/>Застройщику (после<br/>государственной<br/>регистрации права<br/>собственности<br/>Застройщика на них)<br/>100 процентов акций<br/>либо долей<br/>застройщика.</li> </ul> <p>Имеется<br/>поручительство<br/>генерального<br/>подрядчика и/или тех.<br/>заказчика при<br/>условии их<br/>аффилированности с<br/>застройщиком.</p> | <p>нежилых помещений,<br/>принадлежащих<br/>Застройщику (после<br/>государственной<br/>регистрации права<br/>собственности<br/>Застройщика на них);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 100 процентов<br/>акций либо долей<br/>застройщика.</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• площадей жилых и<br/>нежилых помещений,<br/>принадлежащих<br/>Застройщику (после<br/>государственной<br/>регистрации права<br/>собственности<br/>Застройщика на них).</li> </ul>  |   |
| 5.3 | <p>Контроль кредитора за<br/>денежными потоками<br/>(например, получение<br/>денежных средств,<br/>независимые счета эскроу)</p> | <p>Застройщик,<br/>технический заказчик<br/>и генеральный<br/>подрядчик и все<br/>аффилированные<br/>субподрядчики<br/>открывают расчетные<br/>счета в банке –<br/>кредиторе и<br/>осуществляют<br/>расчеты между собой<br/>только через них.<br/>Перед каждой<br/>выдачей кредитных<br/>средств происходит<br/>согласование реестра<br/>платежей с банком с<br/>обязательным<br/>подтверждением<br/>выполненных работ и<br/>обоснованности</p>                                   | <p>Застройщик, технический<br/>заказчик и генеральный<br/>подрядчик открывают<br/>расчетные счета в банке –<br/>кредиторе и осуществляют<br/>расчеты между собой<br/>только через них.<br/>Перед каждой выдачей<br/>кредитных средств<br/>происходит согласование<br/>реестра платежей с банком<br/>с обязательным<br/>подтверждением<br/>выполненных работ и<br/>обоснованности<br/>авансовых платежей<br/>строительными<br/>экспертами с выездом на<br/>место строительства.<br/>Действующие целевые<br/>займы и иные кредиты</p> | <p>Застройщик, технический<br/>заказчик и генеральный<br/>подрядчик открывают<br/>расчетные счета в банке –<br/>кредиторе и осуществляют<br/>расчеты между собой<br/>только через них.<br/>Перед каждой выдачей<br/>кредитных средств<br/>происходит согласование<br/>реестра платежей с банком.</p> | <p>У банка– кредитора нет<br/>контроля за денежными<br/>потоками.</p> |

|  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|
|  |  | <p>авансовых платежей строительными экспертами банка с выездом на место строительства. Целевые займы допускаются только от основного общества застройщика</p> <p>Действующие целевые займы от основного общества и иные кредиты субординированы кредиту.</p> <p>При этом:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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;</li> <li>• 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 указанный период производится в размере, минимально</li> </ul> | <p>субординированы кредиту.</p> <p>При этом:</p> <p>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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 указанный период производится в размере, минимально достаточном для признания качества обслуживания долга по ссуде «хорошим» в соответствии с Положением Банка России от 28.06.2018 №590-П. <p>Оформление соглашений о списании денежных средств с расчетных счетов в финансирующем банке застройщика без распоряжения (согласия) застройщика (инкассовые поручения, заранее данный акцепт.</p> </li></ul> |  |  |
|--|--|--|--|--|--|

|     |   |   |   |   |  |
|-----|---|---|---|---|--|
|     |   | <p>достаточном для признания качества обслуживания долга по ссуде «хорошим» в соответствии с Положением Банка России от 28.06.2018 №590-П.</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>  |   |   |  |
| 5.4 | <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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Дополнительные обязательства и обременения;</li> <li>• Финансовые операции.</li> </ul> <p>Также предусматриваются следующие требования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Согласовывать с банком основные условия договора долевого участия (ДДУ) в том числе:</li> </ul> | <p>Договором целевого кредита предусмотрены ограничения деятельности застройщика на следующие действия без согласования с банком:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Дополнительные обязательства и обременения;</li> <li>• Финансовые операции.</li> </ul> <p>Также предусматриваются следующие требования:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Согласовывать с банком основные условия договора долевого участия (ДДУ) в том числе: <ul style="list-style-type: none"> <li>• минимальный уровень цены продажи площадей;</li> <li>• срок передачи объекта, указанный в договоре ДДУ должен</li> </ul> </li> </ul> | <p>Договором целевого кредита предусмотрены ограничения деятельности застройщика на следующие действия без согласования с банком: выдача займов, ссуд:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Дополнительные обязательства и обременения;</li> <li>• Финансовые операции</li> </ul> | <p>Ковенанты по договору являются недостаточными для данного типа проекта.</p> |

|  |  |  |   |  |  |
|--|--|--|---|--|--|
|  |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• минимальный уровень цены продажи площадей;</li> <li>• срок передачи объекта, указанный в договоре ДДУ должен превосходить плановый срок сдачи объекта в эксплуатацию не менее чем на 6 (шесть) месяцев;</li> <li>• Обеспечить своевременное страхование строительно-монтажных работ и готовых площадей проекта;</li> <li>• Обеспечить своевременную регистрацию права собственности застройщика на построенные и нерезализованные площади проекта и прав ипотеки на них в пользу банка;</li> <li>• В течение срока действия кредитного договора осуществлять предварительное письменное согласование с банком любых изменений в проект, в том числе, но не исключительно, изменения проектной и разрешительной</li> </ul> | <p>превосходить плановый срок сдачи объекта в эксплуатацию не менее чем на 6 (шесть) месяцев;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Обеспечить своевременное страхование монтажных работ и готовых площадей проекта;</li> <li>• Обеспечить своевременную регистрацию права собственности на построенные объекты и прав залога;</li> <li>• Не допускать задержки ввода в эксплуатацию более чем на три месяца.</li> </ul> |  |  |
|--|--|--|---|--|--|

|     |   |   |   |  |   |
|-----|---|---|---|--|---|
|     |   | <p>документации, сроков строительства, изменения размера площадей проекта, изменение целей использования площадей, а также изменения состава участников проекта;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Осуществлять дополнительное финансирование за счет собственных средств на сумму, не менее суммы удорожания проекта по сравнению с бюджетом проекта;</li> <li>• Не допускать задержки ввода в эксплуатацию более чем на три месяца.</li> </ul> |   |  |   |
| 5.5 | Наличие средств, зарезервированных на установленные нужды (например, на обслуживание долга, продление и замещение, непредвиденные события). | Кредитным договором предусмотрена либо полная капитализация процентов до раскрытия счетов эскроу, либо размещение средств на уплату процентов на инвестиционной фазе на залоговом счете в банке.  | Капитализация процентов на инвестиционной фазе кредитным договором не предусмотрена или предусмотрена частично. Подтверждены источники уплаты процентов на инвестиционной фазе. | Капитализация процентов на инвестиционной фазе кредитным договором не предусмотрена или предусмотрена частично. Источники уплаты процентов на инвестиционной фазе подтверждены более чем на 50%. | Капитализация процентов на инвестиционной фазе кредитным договором не предусмотрена. Источники уплаты процентов на инвестиционной фазе не подтверждены или подтверждены менее чем на 50%. |