

**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 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)	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. 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. Права на земельный участок, изменение вида разрешенного использования (ВРИ) и снятие запрета на строительство (в соответствии с п. 3 ст. 2 Федерального	Прогнозные номинальные чистые денежные потоки от проекта доступные для обслуживания кредитных обязательств превышают номинальные обязательства по кредиту не менее, чем в 1,15 раза. 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. 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 договорами об освоении территории в целях	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. 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. 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 договорами	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. 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. 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>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%. 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%. 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%. 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%. 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. 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. Имеется полный пакет правоустанавливающей документации на земельный участок, актуализация которой не требуется в течение срока строительства. Имеется полный пакет действующих технических условий от	В отношении исходно-разрешительной документации получено положительное заключение экспертизы. Имеется полный пакет правоустанавливающей документации на земельный участок, актуализация которой не требуется в течение срока строительства. Не более одного технического условия от ресурсоснабжающих организаций отсутствует либо просрочено. Получено разрешение на строительство (РНС), срок действия которого превышает расчетный срок ввода	В отношении исходно-разрешительной документации получено положительное заключение экспертизы. Имеется полный пакет правоустанавливающей документации на земельный участок, актуализация которой потребуется в течение срока строительства. Отсутствует либо просрочено не более 3 (трех) технических условий от ресурсоснабжающих организаций. 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"> • 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; • срок выполнения работ по договору является фиксированным. Предельный размер незакрытых авансов не может превышать 20% от неоплаченной стоимости договора генерального подряда. <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"> • 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; • срок выполнения работ по договору является фиксированным. <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"> • 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; • срок выполнения работ по договору является фиксированным. 	<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"> • 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; 	Целевой кредит обеспечен залогом: <ul style="list-style-type: none"> • 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; • площадей жилых и 	Целевой кредит обеспечен залогом: <ul style="list-style-type: none"> • 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; 	Целевой кредит не обеспечен залогом.

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

		<p>авансовых платежей строительными экспертами банка с выездом на место строительства. Целевые займы допускаются только от основного общества застройщика Действующие целевые займы от основного общества и иные кредиты субординированы кредиту.</p> <p>При этом:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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; • 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 	<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"> • 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> 		
--	--	---	--	--	--

		<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	Ковенанты по договору (обязательные предварительные платежи, отсрочки платежей, последовательность платежей, ограничения на дивиденды)	<p>Договором целевого кредита предусмотрены ограничения деятельности застройщика на следующие действия без согласования с банком:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Дополнительные обязательства и обременения; • Финансовые операции. <p>Также предусматриваются следующие требования:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Согласовывать с банком основные условия договора долевого участия (ДДУ) в том числе: 	<p>Договором целевого кредита предусмотрены ограничения деятельности застройщика на следующие действия без согласования с банком:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Дополнительные обязательства и обременения; • Финансовые операции. <p>Также предусматриваются следующие требования:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Согласовывать с банком основные условия договора долевого участия (ДДУ) в том числе: <ul style="list-style-type: none"> • минимальный уровень цены продажи площадей; • срок передачи объекта, указанный в договоре ДДУ должен 	<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"> • Дополнительные обязательства и обременения; • Финансовые операции 	Ковенанты по договору являются недостаточными для данного типа проекта.

		<ul style="list-style-type: none"> • минимальный уровень цены продажи площадей; • срок передачи объекта, указанный в договоре ДДУ должен превосходить плановый срок сдачи объекта в эксплуатацию не менее чем на 6 (шесть) месяцев; • Обеспечить своевременное страхование строительно-монтажных работ и готовых площадей проекта; • Обеспечить своевременную регистрацию права собственности застройщика на построенные и нереализованные площади проекта и прав ипотеки на них в пользу банка; • 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 	<p>превосходить плановый срок сдачи объекта в эксплуатацию не менее чем на 6 (шесть) месяцев;</p> <ul style="list-style-type: none"> • Обеспечить своевременное страхование монтажных работ и готовых площадей проекта; • Обеспечить своевременную регистрацию права собственности на построенные объекты и прав залога; • Не допускать задержки ввода в эксплуатацию более чем на три месяца. 		
--	--	---	---	--	--

		<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"> • Осуществлять дополнительное финансирование за счет собственных средств на сумму, не менее суммы удорожания проекта по сравнению с бюджетом проекта; • Не допускать задержки ввода в эксплуатацию более чем на три месяца. 			
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%.

**Пояснительная записка к проекту указания «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»
(далее – проект)**

Банк России разработал проект указания «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».

Проект разработан в целях совершенствования и актуализации подходов к формированию резервов на возможные потери.

Проект предусматривает следующие основные изменения:

- устанавливается особый порядок формирования резервов по кредитам, предоставленным заемщикам-застройщикам, использующим счета эскроу в соответствии с Федеральным законом 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»;

- исключается требование о классификации в III категорию качества кредитов, предоставленных заемщикам-застройщикам, использующим счета эскроу в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ, по ставке процента, составляющей менее двух пятых ключевой ставки Банка России;

- предоставляется кредитным организациям право на принятие решения (общего решения) о признании качества обслуживания долга хорошим в соответствии с пунктом 3.10 Положения № 590-П и классификации выше чем III категория качества в соответствии с пунктом 3.14 Положения № 590-П ссуд, предоставленных заемщикам, являющихся головными исполнителями или исполнителями в соответствии с Федеральным законом «О государственном оборонном заказе», независимо от оценки финансового положения;

- устанавливается, что требования п.4.1 Положения № 590-П не распространяются на ссуды заемщиков, являющихся головными исполнителями или исполнителями в соответствии с Федеральным законом «О государственном оборонном заказе», предоставленных в целях выполнения государственного оборонного заказа;

- в перечень обеспечения I категории качества включается залог прав по договору банковского счета, при соблюдении условий, содержащихся в 6 главе Положения № 590-П;

- устанавливается право Банка России на предъявление кредитной организации требования устранить выявленные нарушения, а также сформировать резерв по портфелям однородных ссуд, в соответствии с оценкой, произведенной на основании Указания 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».

Проект вступает в силу по истечении 10 дней со дня его официального опубликования.

Действие проекта будет распространяться на кредитные организации.

Предложения и замечания к проекту указания ожидаются до 9 декабря 2018 года по адресу e-mail: psr@mail.cbr.ru