



**ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(Банк России)**

107016, Москва, ул. Неглинная, 12
www.cbr.ru
тел. (499) 300-30-00

От _____ № _____
07.02.2022 ИН-08-23/8
на _____ от _____

Кредитные организации

Структурные подразделения
Банка России (по списку
рассылки)

Информационное письмо о применении
пункта 4.11 Положения Банка России от
28.06.2017 №590-П

С учетом результатов анализа подразделениями банковского надзора Банка России подходов кредитных организаций к определению уровня кредитоспособности заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ¹, и в связи с поступающими вопросами кредитных организаций о применении пункта 4.11 Положения № 590-П² Банк России сообщает следующее.

Пункт 4.11 Положения № 590-П применяется исключительно в отношении ссуд заемщикам-застройщикам, использующим счета эскроу, открываемые в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ (далее – ссуды).

Исходя из норм пункта 4.11 Положения № 590-П, его применение в отношении ссуд, предоставленных заемщикам - юридическим лицам на приобретение акций/долей участия юридических лиц, владеющих правами на земельный участок для строительства и являющихся потенциальными заемщиками-застройщиками, использующими счета эскроу³, не предусмотрено.

Размер расчетного резерва по ссудам определяется на основании уровня кредитоспособности заемщика, присвоенного исходя из соответствия максимальному количеству критериев, установленных приложением 5 к Положению № 590-П (далее – уровень кредитоспособности заемщика, критерии (подкритерии)), т.е. исходя из простого соответствия большинству критериев (подкритериев). В случае равенства количества критериев (подкритериев), соответствующих разным уровням кредитоспособности,

¹ Федеральный закон 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».

² Положение Банка России от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».

³ Так называемые «бридж-кредиты».

полагаем возможным исходить из консервативного подхода и относить ссуду к наихудшему из определенных уровней кредитоспособности.

Подход, предусматривающий определение уровня кредитоспособности исходя из баллов (весов) критериев (подкритериев), Положением № 590-П не предусмотрен.

В соответствии с абзацем 23 пункта 2.3 Положения № 590-П кредитными организациями должна быть разработана система оценки кредитного риска по ссудам. Рекомендуем кредитным организациям в рамках указанной системы оценки риска предусмотреть и отразить во внутренних документах дифференцированные подходы к определению расчетного резерва по ссудам в рамках диапазонов значений, соответствующих каждому из уровней кредитоспособности.

Невключение в подсчет или непроведение оценки какого-либо критерия (подкритерия) в целях определения уровня кредитоспособности в рамках пункта 4.11 Положения № 590-П не предусмотрено⁴, за исключением случаев, когда содержание критерия не применимо к деятельности застройщика⁵.

Настоящее информационное письмо подлежит размещению на официальном сайте Банка России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Заместитель Председателя
Банка России

О.В. Полякова

⁴ Например, в отношении критерия «Рыночные условия» оцениваются все подкритерии, указанные в графах 3 – 6 строки 1.1 приложения 5 к Положению № 590-П (в частности, соответствие ценовых параметров проекта и прогнозных темпов продаж рыночному уровню для сопоставимых объектов, транспортная доступность и развитость инфраструктуры и др.).

⁵ Например, для оценки застройщика, осуществляющего строительство хозяйственным способом, не могут применяться критерии, предусмотренные в графе 3 строки 5.2 приложения 5 к Положению № 590-П (в части строительства подрядным способом), за исключением критерия, указанного в последнем абзаце (в части строительства хозяйственным способом).