



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

107016, Москва, ул. Неглинная, д. 12, к. В
www.cbr.ru
тел.: (499) 300-30-00, 8 (800) 300-30-00

Кредитным организациям

Структурным подразделениям
Банка России
(по списку рассылки)

От 09.06.2025 № ИН-03-35/88

Информационное письмо Банка России
о рисках распространения практики
продажи жилья физическим лицам
в рассрочку от застройщика

Банк России отмечает распространение практики продажи застройщиками жилья физическим лицам по договорам, условиями которых предусмотрена оплата в рассрочку (далее – рассрочка от застройщика). Рассрочка от застройщика может нести риски для физических лиц, застройщиков и кредитных организаций.

Анализ поступающих в Банк России обращений физических лиц показывает, что физические лица могут столкнуться со следующими рисками:

1. Сложности в получении ипотечного кредита¹ для погашения рассрочки от застройщика. В случае отсутствия у физических лиц собственных денежных средств в размере, достаточном для уплаты цены по договору о предоставлении рассрочки от застройщика, они в последующем обращаются в кредитные организации за получением ипотечного кредита для погашения задолженности по рассрочке от застройщика. С учетом того что застройщики, в отличие от кредитных организаций, не обязаны оценивать уровень платежеспособности физических лиц при принятии решения

¹ Кредиты, предоставленные физическим лицам в целях, не связанных с осуществлением ими предпринимательской деятельности, обязательства заемщиков по которым обеспечены ипотекой (далее – ипотечные кредиты).

о предоставлении им рассрочки, по имеющейся в распоряжении Банка России информации, такие физические лица сталкиваются с финансовыми трудностями, если платеж по ипотечному кредиту для погашения задолженности по рассрочке от застройщика оказывается выше, чем планировали физические лица, или в случае отказа кредитной организации в выдаче ипотечного кредита.

Кроме того, программы по предоставлению рассрочки от застройщика зачастую сопряжены с завышением стоимости приобретаемого жилья. В случае необходимости продажи жилья на вторичном рынке жилья физическое лицо с большой вероятностью не сможет продать указанное жилье без финансовых потерь, то есть по той же цене, по которой жилье было приобретено у застройщика. Указанный риск может привести также к тому, что средств, полученных от реализации жилья, может быть недостаточно для погашения ипотечного кредита при возникновении у физического лица трудностей с его обслуживанием.

2. Отсутствие у физических лиц надлежащей законодательной защиты в случае временных финансовых трудностей. В отличие от ипотечного кредитования, где применяется специальный порядок обращения взыскания на заложенное имущество, а также законодательно установленный механизм предоставления кредитных каникул, физическое лицо, воспользовавшееся рассрочкой от застройщика, может столкнуться с потерей жилья и со штрафными санкциями даже при незначительном нарушении сроков внесения платежей по договору о предоставлении рассрочки от застройщика. Кроме того, для погашения рассрочки от застройщика в частности не могут быть использованы денежные средства, предусмотренные в качестве меры государственной поддержки семей, имеющих детей, в целях создания условий для погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2019 года № 157-ФЗ².

² Федеральный закон от 3 июля 2019 года № 157-ФЗ «О мерах государственной поддержки семей, имеющих детей, в части погашения обязательств по ипотечным жилищным кредитам (займам) и о внесении изменений в статью 13² Федерального закона «Об актах гражданского состояния».

3. Отсутствие у физических лиц надлежащей законодательной защиты, предусмотренной Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ³. Предоставление рассрочки от застройщика может сопровождаться заключением предварительного договора купли-продажи жилья, что не исключает риски двойных продаж данного жилья и иных неприемлемых практик со стороны недобросовестных участников рынка или их агентов. При несостоятельности (банкротстве) застройщика физическое лицо может столкнуться с невозможностью возврата средств, ранее уплаченных им для погашения рассрочки от застройщика, без использования счетов эскроу в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ.

Распространение рассрочки также несет риски для самих застройщиков и кредитных организаций, финансирующих строительство жилья посредством кредитования застройщиков. Застройщики могут столкнуться с ростом просроченной задолженности физических лиц по рассрочкам от застройщиков, что, в свою очередь, может затруднить застройщикам выплаты по кредитам, предоставленным кредитными организациями на строительство жилья, поскольку прогнозные номинальные денежные потоки, заложенные застройщиком при разработке проекта, будут отличаться от фактических.

Таким образом, широкое распространение рассрочки от застройщика может нести как социальные риски, связанные с потерей физическими лицами жилья, так и риски для финансовой стабильности, связанные с обслуживанием застройщиками кредитов на проектное финансирование.

В целях комплексной и всесторонней оценки принимаемых кредитной организацией при кредитовании застройщиков рисков, связанных с вероятным неисполнением физическими лицами – покупателями жилья обязательств по погашению рассрочки от застройщика, потенциальным расторжением договоров о предоставлении рассрочки от застройщика с последующим возвратом физическому лицу ранее внесенных денежных

³ 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».

средств и требуемым более продолжительным временем для продажи жилья, для определения категории качества ссуды и уровня кредитоспособности заемщика, а также размера расчетного резерва кредитным организациям Банк России рекомендует:

1) собирать и анализировать информацию о договорах о предоставлении рассрочки от застройщика:

определять сумму планируемых поступлений по заключенным договорам о предоставлении рассрочки от застройщика путем соотнесения суммы цен заключенных договоров о предоставлении рассрочки от застройщика и средств, поступивших на эскроу-счета;

запрашивать у застройщика следующую информацию о рассрочке от застройщика:

– объемы предоставленных рассрочек от застройщика, общий размер внесенного физическими лицами первоначального взноса и графики погашения рассрочек от застройщика в соответствии с заключенными договорами;

– объемы просроченной задолженности по рассрочкам от застройщика, длительность просроченных платежей по каждому договору о предоставлении рассрочки от застройщика;

– проводимые застройщиками процедуры оценки финансового положения физических лиц – получателей рассрочки;

– документы для предварительной оценки кредитными организациями возможности (невозможности) выдачи ипотечного кредита физическому лицу – должнику по рассрочке от застройщика, в том числе сведения, необходимые для оценки показателя долговой нагрузки физических лиц – должников по вновь предоставляемым рассрочкам от застройщиков, предусмотренного статьей 5¹ Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)»;

2) в целях обеспечения корректной оценки кредитных рисков по ссудам, предоставленным застройщикам, при определении уровня

кредитоспособности или категории качества ссуды, определяемых в соответствии с требованиями пунктов 3.3, 3.4, 3.7 или 4.11 Положения 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»:

учитывать продажи жилья застройщиком в рассрочку в качестве негативного явления, снижающего финансовую устойчивость инвестиционного проекта, при определении размера расчетного резерва по ссуде, предоставленной застройщику (с закреплением соответствующего подхода во внутренних документах кредитной организации);

снижать оценку уровня кредитоспособности застройщика или категорию качества ссуды в случае, если доля продаж жилья в рассрочку является существенной (соответствует хотя бы одному из критериев, приведенных в приложении к настоящему письму).

Информируем, что в настоящее время Банк России осуществляет работу над проектом нормативного акта⁴, устанавливающего особый порядок формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по кредитам, предоставленным для целей создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости. В указанный проект планируется включить положения, учитывающие риски продажи жилья в рассрочку от застройщика. Принятие указанного нормативного акта планируется в текущем году;

3) в целях предотвращения недобросовестных практик продаж застройщиками жилья без размещения денежных средств участников долевого строительства в счет уплаты цены договоров участия в долевом строительстве на счета эскроу в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ кредитным организациям, предоставляющим кредиты застройщикам для финансирования строительства жилья, рекомендуется оценивать на регулярной основе, но не реже одного раза в месяц, объем

⁴ Проект указания Банка России «О порядке формирования кредитными организациями резерва на возможные потери по кредитам, предоставленным для целей создания многоквартирных домов и иных объектов недвижимости».

денежных средств, зачисленных на счета эскроу физическими лицами – участниками долевого строительства, в том числе при погашении физическими лицами задолженности по рассрочке от застройщика.

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

Приложение: на 1 л.

Первый заместитель
Председателя Банка России

Д.В. Тулин

Приложение
к Информационному письму Банка России
о рисках распространения практики
продажи жилья физическим лицам
в рассрочку от застройщика

Рекомендованные критерии признания доли продаж жилья в рассрочку существенной

1. Совокупный объем неоплаченных площадей, рассчитываемый по формуле:

$$\text{ДРП} \times \left(1 - \frac{\sum \text{эскроу}}{\text{СРП}} \right) \geq 20\%,$$

где

ДРП – доля реализованных площадей от технико-экономических показателей на дату формирования размера расчетного резерва;

$\sum \text{эскроу}$ – сумма денежных средств, зачисленных на счета эскроу физическими лицами – участниками долевого строительства;

СРП – стоимость реализованных площадей.

2. Объем неоплаченных площадей за последний завершенный квартал, предшествующий дате формирования размера расчетного резерва, рассчитываемый по формуле:

$$\left(1 - \frac{\sum \text{эскроу}}{\text{СРП}} \right) \geq 50\%,$$

где

$\sum \text{эскроу}$ – сумма денежных средств, зачисленных на счета эскроу физическими лицами – участниками долевого строительства за последний завершенный квартал, предшествующий дате формирования размера расчетного резерва;

СРП – стоимость реализованных в течение последнего заверщенного квартала, предшествующего дате формирования размера расчетного резерва, площадей.