

Содержание

№ п.		Стр.
	Глава 1. Общие положения	3
1.1	Область применения настоящего Указания (проектный кредит)	3
1.2	Определение суммы проектного кредита, по которой формируется резерв (основной долг)	4
1.3–1.5	Понятие расчетного резерва и подход к его определению	4-5
1.6	Порядок формирования резерва с учетом обеспечения	5
1.7–1.8	Оценка кредитного риска и формирование профессионального суждения	5
1.9	Периодичность / факторы пересмотра резерва	6
1.10–1.12	Прочие положения формирования резерва	8-9
	Глава 2. Определение расчетного резерва	9
2.1	Определение источника погашения проектного кредита	9
2.2	Методика определения расчетного резерва	11
2.3	Определение расчетного резерва на стадии «Инициирование»	11
2.4	Определение расчетного резерва на стадиях «Проектирование» и «Строительство»	15
2.5	Определение расчетного резерва на стадии «Эксплуатация»	23
	Глава 3. Заключительные положения	25
3.1	Сроки вступления Указания в силу	25
3.2	Особенности применения Указания	25
	Приложение 1. Перечень целей использования средств проектного кредита	26
	Приложение 2. Критерии оценки качества проектного кредита на стадиях «Проектирование» и «Строительство»	30

Проект

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

У К А З А Н И Е

«__» _____ 202_ г.

№ ____-У

г. Москва

О порядке формирования кредитными организациями резерва на возможные потери по кредитам, предоставленным для создания многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости

Настоящее Указание на основании статьи 24 Федерального закона «О банках и банковской деятельности» (в редакции Федерального закона от 3 февраля 1996 года № 17-ФЗ), части четвертой статьи 72 Федерального закона от 10 июля 2002 года № 86 ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)», и в соответствии с решением Совета директоров Банка России (протокол заседания Совета директоров Банка России от «__» _____ 2026 года № ПСД- __) устанавливает порядок формирования кредитными организациями резерва на возможные потери по кредитам, предоставленным для создания многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Глава 1. Общие положения

1.1. Кредитные организации обязаны в соответствии с настоящим Указанием формировать резервы на возможные потери (далее – резерв) по кредитам на реализацию проектов строительства (далее – проектные кредиты), которые:

1.1.1. Предоставлены на финансирование создания любого из следующих объектов (далее – финансируемые объекты):

многоквартирных домов и (или) многофункциональных зданий, имеющих в своем составе апартаменты;

отдельно стоящих зданий с местами для постоянного хранения транспортных средств, предназначенными для жителей объектов, указанных во втором абзаце настоящего подпункта;

объектов инженерно-технического обеспечения (объекты в соответствии со статьей 52.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), объектов транспортной инфраструктуры (объекты в соответствии со статьей 52.2 ГрК РФ), элементов благоустройства и озеленения (в соответствии с пунктом 38 статьи 1 ГрК РФ), необходимых для функционирования объектов, указанных во втором и третьем абзацах настоящего подпункта;

иных объектов, которые заемщик обязан создать в связи с получением прав на создание объектов, указанных во втором абзаце настоящего подпункта.

1.1.2. Погашаются (основной долг, проценты и иные платежи, возникающие в рамках исполнения заемщиком условий кредитного договора) не менее чем на 50 процентов за счет денежных средств от продажи площадей в объектах, указанных во втором и третьем абзацах подпункта 1.1.1.

1.1.3. Предоставлены для рефинансирования кредитов, соответствующих условиям в подпунктах 1.1.1 и 1.1.2.

1.2. В соответствии с настоящим Указанием резерв по проектному кредиту формируется в отношении суммы основного долга, куда включаются требования, отражаемые на балансовых счетах учета предоставленных (размещенных) денежных средств или вложений в приобретенные права требования¹, за исключением остатков на отдельных лицевых счетах балансовых счетов, где учитываются начисленные расходы и прочие доходы, затраты по сделке, корректировки и переоценки (далее – основной долг).

1.3. Резерв формируется кредитной организацией при обесценении проектного кредита, то есть при потере проектным кредитом стоимости вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по кредиту перед кредитной организацией, либо существования реальной угрозы такого неисполнения (ненадлежащего исполнения) (далее – кредитный риск).

1.4. При формировании резерва кредитные организации определяют размер расчетного резерва по итогам оценки кредитного риска. Размер расчетного резерва отражает величину ожидаемых потерь кредитной организации по проектному кредиту без учета обеспечения и определяется в порядке, предусмотренном настоящим Указанием.

¹ В соответствии с Положением Банка России от 2 октября 2017 года № 605-П «О порядке отражения на счетах бухгалтерского учета кредитными организациями операций по размещению денежных средств по кредитным договорам, операций, связанных с осуществлением сделок по приобретению права требования от третьих лиц исполнения обязательств в денежной форме, операций по обязательствам по выданным банковским гарантиям и предоставлению денежных средств», зарегистрированным Минюстом России 11 декабря 2017 года, регистрационный № 49198, с изменениями, внесенными Указаниями Банка России от 21 июня 2018 года № 4827-У (зарегистрировано Минюстом России 18 июля 2018 года, регистрационный № 51623), от 18 декабря 2018 года № 5017-У (зарегистрировано Минюстом России 16 января 2019 года, регистрационный № 53375), от 5 октября 2020 года № 5586-У (зарегистрировано Минюстом России 6 ноября 2020 года, регистрационный № 60784), от 25 апреля 2022 года № 6132-У (зарегистрировано Минюстом России 20 июня 2022 года, регистрационный № 68924), от 29 мая 2024 года № 6734-У (зарегистрировано Минюстом России 2 июля 2024 года, регистрационный № 78737).

1.5. Кредитная организация определяет размер расчетного резерва либо в целом для проектного кредита, либо для его траншей по отдельности. Во втором случае расчетный резерв по проектному кредиту в целом равен сумме расчетных резервов для этих траншей.

1.6. Если по проектному кредиту есть обеспечение, указанное в главе 6 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» (далее – Положение Банка России № 590-П), оно учитывается при формировании резерва в порядке, установленном главой 6 Положения Банка России № 590-П.

При отсутствии такого обеспечения резерв формируется в размере расчетного резерва.

1.7. Кредитная организация оценивает кредитный риск по проектному кредиту на постоянной основе начиная с момента выдачи средств по результатам формируемого ею комплексного и объективного прогноза денежных потоков, связанных с созданием финансируемых объектов и погашением проектного кредита (далее – ПДП). Кроме того, для оценки кредитного риска учитывается вся имеющаяся в ее распоряжении информация о заемщике, в том числе о любых его рисках, включая сведения о его внешних обязательствах и функционировании рынка (рынков), на котором (которых) работает заемщик. Помимо этого, учитываются иные документы и сведения, использованные при проведении оценки проектного кредита для формирования резерва в соответствии с настоящим Указанием. По результатам оценки кредитного риска кредитная организация формирует профессиональное суждение.

1.8. Профессиональное суждение содержит:

обоснование соответствия проектного кредита критериям в части видов финансируемых объектов и порядка погашения, приведенным в подпунктах 1.1.1 и 1.1.2;

информацию об источниках погашения основного долга проектного кредита, а также процентов, плат и иных платежей, связанных с обслуживанием проектного кредита;

расчет резерва;

информацию о наличии существенных факторов, учтенных при классификации кредита и не предусмотренных настоящим Указанием;

иную существенную информацию;

информацию о том, было ли формирование профессионального суждения инициировано событиями, определяющими необходимость пересмотра размера резерва и перечисленными в подпунктах 1.9.1 и 1.9.2, с указанием этих событий;

информацию о документах и сведениях, на основании которых вынесено профессиональное суждение, в том числе о применяемой кредитной организацией методике оценки кредитного риска для формирования резерва, дополняющей настоящее Указание (далее – методика оценки кредитного риска).

Профессиональное суждение документально оформляется кредитной организацией в порядке, установленном ее уполномоченным органом, после чего включается в досье заемщика.

1.9. Кредитная организация пересматривает размер резерва по проектному кредиту не реже одного раза в квартал, а также если после даты последнего формирования резерва произошло любое из перечисленных ниже в подпунктах 1.9.1 и 1.9.2 событий.

1.9.1. События, связанные объектами недвижимости – многоквартирными домами и (или) апартаментами, а также зданиями с местами хранения транспортных средств (определены в абзацах втором и третьем подпункта 1.1.1), за счет продажи площадей в которых предполагается погашение проектного кредита (траншей) (далее – ОНП):

изменилась определяемая в соответствии с подпунктом 2.1 стадия создания ОНП;

уменьшился совокупный размер площадей ОНП более чем на 5 процентов;

увеличились сроки завершения или начала строительства ОНП, а также сроки погашения проектного кредита более чем на 3 месяца;

увеличился бюджет затрат, необходимых для создания, ввода в эксплуатацию финансируемых объектов и для продажи площадей ОНП (далее – бюджет создания финансируемых объектов), более чем на 5 процентов;

снизилась среднемесячная цена продажи 1 кв. м жилых площадей и (или) апартаментов в ОНП более чем на 5 процентов;

снизилась суммарная цена заключенных за последний месяц договоров участия в долевом строительстве в ОНП по сравнению с предыдущим месяцем более чем на 50 процентов.

1.9.2. События, связанные с группой компаний – совокупностью юридических лиц, в число которых входит заемщик, в которой одно из таких лиц контролирует либо оказывает значительное влияние на другие или все юридические лица находятся под контролем либо значительным влиянием

третьего лица (третьих лиц) (далее – группа компаний, в которую входит заемщик)²:

выявлены факты, ухудшающие финансовое положение группы компаний до плохого (указаны в абзацах четвертом – девятом подпункта 2.4.3.2);

снизился кредитный рейтинг головной компании группы, что ухудшило оценку ее финансового положения (порядок оценки указан в подпунктах 2.4.3.1–2.4.3.3);

головная компания группы выпустила аудированную консолидированную МСФО-отчетность, соответствующую требованиям IFRS 10 «Консолидированная финансовая отчетность» (далее – МСФО-отчетность), что ухудшило оценку ее финансового положения (порядок оценки указан в подпунктах 2.4.3.1–2.4.3.3).

1.9.3. Кредитная организация ежемесячно проверяет наличие событий, перечисленных в настоящем пункте.

1.10. Резерв формируется в валюте Российской Федерации независимо от валюты проектного кредита.

1.11. При выявлении фактов использования проектного кредита не на цели, указанные в приложении 1 формируется резерв в размере 100 процентов от предоставленной суммы транша.

² В соответствии с определением контроля и значительного влияния в Международных стандартах финансовой отчетности, признанных на территории Российской Федерации в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 25.02.2011 № 107 «Об утверждении Положения о признании Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности для применения на территории Российской Федерации».

1.12. Признание задолженности по проектному кредиту безнадежной, а также ее списание кредитные организации осуществляют в соответствии с главой 8 Положения Банка России № 590-П.

Глава 2. Определение расчетного резерва

2.1. При определении размера расчетного резерва для транша (траншей) проектного кредита кредитная организация определяет его ОНП и стадию, на которой он находится, руководствуясь пунктами 2.1.1–2.1.4 ниже:

2.1.1. ОНП относится к стадии «Инициирование», если он не может быть отнесен к стадиям «Проектирование», «Строительство» и «Эксплуатация».

2.1.2. ОНП относится к стадии «Проектирование», если:

2.1.2.1. Заемщик имеет права на земельный участок, на котором планируется строительство ОНП, в одной из следующих форм:

право собственности;

право аренды по договорам аренды, субаренды;

право безвозмездного пользования в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 года № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства, созданию объектов туристской инфраструктуры и иному развитию территорий» (далее – Федеральный закон № 161-ФЗ) и подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации;

прямое или косвенное владение не менее чем 2/3 долей или 75 процентами акций в хозяйственном обществе³, обладающем правами на

³ В зависимости от организационно-правовой формы общества.

земельный участок (участки), указанными во втором – четвертом абзацах настоящего подпункта;

владение 100 процентами паев инвестиционного фонда, имеющего права на земельный участок в одной из форм, указанных во втором – пятом абзацах настоящего подпункта.

2.1.2.2. Параметры ОНП (назначение площадей, их размер и иные параметры строительства) соответствуют (не противоречат) одному из следующих документов (далее – документы, устанавливающие параметры застройки):

решение органа государственной власти, уполномоченного рассматривать вопросы в области градостроительной и инвестиционной деятельности, земельных отношений, осуществления строительства и реконструкции объектов капитального строительства;

актуальный градостроительный план земельного участка, на котором планируется создание ОНП;

договор комплексного развития территории (далее – КРТ), заключенный в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, в рамках которого предполагается создание ОНП.

2.1.2.3. Стадия завершается получением разрешения на строительство⁴ (далее – РнС) на все объекты в составе ОНП.

2.1.3. ОНП относится к стадии «Строительство», если имеются РнС для всех объектов в составе ОНП. Стадия завершается получением разрешения на ввод в эксплуатацию (далее – РнВ) для всех объектов в составе ОНП.

⁴ Статья 51 ГрК РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

2.1.4. ОНП относится к стадии «Эксплуатация», если РнВ имеются для всех объектов в составе ОНП. Стадия завершается погашением проектного кредита.

2.2. Размер расчетного резерва для транша (траншей) проектного кредита определяется в соответствии с методикой оценки кредитного риска, применяемой кредитной организацией. При этом он не может быть меньше расчетного резерва, определенного в соответствии со стадией ОНП в порядке, установленном настоящим Указанием для стадий «Инициирование», «Проектирование», «Строительство», «Эксплуатация».

Размер расчетного резерва не может быть менее 51 процента, если выполнено любое из следующих условий:

общая продолжительность просрочки платежей превышает 90 календарных дней;

ведется судебное оспаривание прав заемщика на земельные участки, на которых расположены ОНП;

хотя бы один из объектов в составе ОНП отнесен к проблемным по данным единой информационной системы жилищного строительства (далее – ЕИСЖС).

2.3. Минимальный размер расчетного резерва для транша (траншей) проектного кредита, ОНП которого относится к стадии «Инициирование», определяется как сумма его минимального значения, равного 5 процентам, и корректировок по факторам кредитного риска. Минимальные значения корректировок приведены в таблице 1.

Корректировки по факторам кредитного риска для траншей, ОНП по которым находятся на стадии «Инициирование»

Факторы кредитного риска	Значение показателя	Минимальная корректировка размера расчетного резерва, в процентных пунктах	
1. Сроки приведения в соответствие параметров застройки	1. Общий плановый и фактический сроки приведения в соответствие (достижения непротиворечивости) параметров ОНП, согласованных кредитной организацией на дату выдачи первого транша, документам, устанавливающим параметры застройки, не превышают 2 лет; определены этапы приведения в соответствие параметров ОНП, и отставание от сроков прохождения этапов ⁵		
	1.1.1.	составляет 3–6 месяцев	+5 п.п.
	1.1.2.	составляет 6–12 месяцев	+7 п.п.
	1.1.3.	превышает 12 месяцев	+15 п.п.
	1.2 Общий плановый и фактический сроки приведения в соответствие (достижения непротиворечивости) параметров ОНП, согласованных кредитной организацией на дату выдачи первого транша, документам, устанавливающим параметры застройки, составляют		
	1.2.1.	2–3 года	+15 п.п.
	1.2.2.	превышают 3 года	+20 п.п.
	1.3. Общий плановый срок приведения в соответствие (достижения непротиворечивости)	+25 п.п.	

⁵ Из числа указанных в частях 3–5 статьи 5.2 ГрК РФ.

	<p>параметров ОНП, согласованных кредитной организацией на дату выдачи первого транша, документам, устанавливающим параметры застройки, или этапы приведения в соответствие параметров ОНП и (или) сроки их прохождения не установлены</p>	
<p>2. Опыт заемщика в строительстве объектов, аналогичных входящим в ОНП</p>	<p>Заемщик и компании из группы компаний, в которую входит заемщик, вводили в эксплуатацию объекты, аналогичные ОНП, только в последние 5 лет до даты определения расчетного резерва, или общая площадь введенных за последние 3 года многоквартирных домов не превышает удвоенную общую площадь ОНП. Факт ввода в эксплуатацию должен подтверждаться разрешениями на ввод в эксплуатацию</p>	<p>+5 п.п.</p>
<p>3. Контроль кредитной организацией за финансовыми потоками и активами заемщика</p>	<p>Заемщик нарушил одно из следующих требований:</p> <p>3.1. Требование кредитного договора о согласовании кредитной организацией реестра платежей перед каждой выдачей средств</p> <p>3.2. Требование кредитного договора о выплате по займам и прочим кредитам (основной долг и проценты) только по истечении 6 месяцев с даты предполагаемого погашения проектного кредита</p> <p>3.3. Требование кредитного договора о запрете на принятие заемщиком любых обязательств и обременений, а также проведение финансовых операций без согласования с кредитной организацией</p>	<p>+10 п.п.</p>

	<p>3.4. Требование о том, что проектный кредит должен быть обеспечен залогом в виде:</p> <p>земельных участков (прав на земельные участки), на которых осуществляется или будет осуществляться строительство объектов, создаваемых за счет средств проектного кредита;</p> <p>акций или долей заемщика, позволяющих контролировать либо оказывать значительное влияние на его деятельность</p>	
4. Соблюдение графика платежей по обслуживанию проектного кредита	Имеются случаи просрочки платежей за последние 180 дней общей продолжительностью	
	5–30 календарных дней	+10 п.п.
	31– 60 календарных дней	+15 п.п.
	61–90 календарных дней	+20 п.п.
	более 90 календарных дней	+25 п.п.
	График платежей по обслуживанию проектного кредита отсутствует	+30 п.п.
5. Наличие у заемщика прав на земельный участок	Заемщик не имеет прав на земельный участок (участки), на котором (которых) планируется и (или) осуществляется строительство финансируемых объектов, ни в одной из форм, указанных в пункте 2.1 настоящего Указания	+20 п.п.

Расчетный резерв определяется в размере 100%, если есть основания полагать, что проект не может быть реализован, в том числе параметры ОНП (назначение площадей, их размер и иные параметры строительства) не могут быть приведены в соответствие документам, подтверждающим параметры застройки.

2.4. Минимальный размер расчетного резерва для группы траншей проектного кредита, для которой ОНП находятся на стадиях «Проектирование» и «Строительство», определяется следующим образом:

2.4.1. Рассчитывается балльно-весовая оценка (далее – БВО) по следующей формуле:

$$\text{БВО} = \sum_i B_i \times OK_i + \text{Корр}$$

где

B_i – вес критерия i , OK_i – оценка качества по критерию i (определяются в соответствии с приложением 2 к настоящему Указанию),

Корр – корректировка, величина которой определяется в соответствии с таблицей 2 в зависимости от отношения суммарной цены договоров участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), предполагающих рассрочку платежа на условиях, указанных в следующем абзаце (далее – ДДУ с рассрочкой), к сумме цен заключенных ДДУ.

К ДДУ с рассрочкой относятся договоры, срок оплаты по которым превышает 30 дней с момента их регистрации и соблюдается одно из следующих условий:

оплачено менее 40 процентов цены ДДУ,

оплачено 40–60 процентов, но при этом:

участник долевого строительства ежеквартально оплачивает менее 4,5 процента от суммы задолженности, либо

показатель долговой нагрузки участника долевого строительства⁶ превышает 70 процентов. В расчет этого показателя включаются аннуитетные платежи на погашение задолженности по уплате цены ДДУ, рассчитываемые по ставке, равной ключевой ставке Банка России на момент формирования резерва плюс 2,5 процента.

Таблица 2

Корректировка БВО на долю ДДУ с рассрочкой

Отношение суммы цен ДДУ с рассрочкой к сумме цен зарегистрированных ДДУ	Менее 20%	20–40% (не включительно)	40–60% (не включительно)	От 60%
Величина корректировки	0	0,1	0,3	0,5

2.4.2. Определяется категория качества ОНП в зависимости от значений БВО и показателя покрытия долга денежными потоками, которые одновременно должны удовлетворять условиям, указанным в таблице 3 для соответствующей категории качества.

⁶ Показатель долговой нагрузки участника долевого строительства рассчитывается в соответствии с порядком, установленным Указанием Банка России от 16.10.2023 № 6579-У «О требованиях к порядку расчета кредитными организациями или микрофинансовыми организациями суммы величин среднемесячных платежей и расчета величины среднемесячного дохода заемщика, в том числе к перечню данных, используемых для расчета величины среднемесячного дохода заемщика».

**Определение категории качества ОНП на стадиях «Проектирование»
и «Строительство»**

Категория качества ОНП	БВО ⁷	Показатель покрытия долга денежными потоками	
		Стадия «Проектирование»	Стадия «Строительство»
1	1,0–1,7	более 1,25	более 1,20
2	ОНП не относится к 1 категории качества		
	1,0–2,0	более 1,20	более 1,15
3	ОНП не относится к 1 и 2 категориям качества		
	1,0–2,3	-	-
4	2,3–2,7	-	-
5	2,7–4,0 (включительно)	-	-

Показатель покрытия долга денежными потоками рассчитывается как отношение суммы прогнозируемых номинальных (без учета дисконтирования) денежных потоков от:

продажи всех нереализованных на дату оценки площадей ОНП;

ожидаемых поступлений в оплату заключенных на дату оценки ДДУ для площадей ОНП;

денежных средств, депонированных на счета эскроу для ОНП, иных денежных средств, гарантированно доступных для обслуживания обязательств по проектному кредиту (траншу);

к сумме

номинальных (без учета дисконтирования) текущих обязательств по проектному кредиту (траншу) и

⁷ Включая нижнюю границу диапазона и исключая верхнюю.

планируемых обязательств по проектному кредиту (траншу) до плановой даты его погашения, установленной кредитным договором. В обязательства по проектному кредиту (траншу) включаются обязательства по погашению всех платежей по проектному кредиту (траншу), в том числе основного долга, процентов, комиссий и иных платежей, предусмотренных кредитным договором.

2.4.3. Определяется финансовое положение группы, в которую входит заемщик, в соответствии с подпунктами 2.4.3.1–2.4.3.3 ниже.

2.4.3.1. Финансовое положение группы компаний, в которую входит заемщик, определяется как хорошее или плохое в соответствии с таблицей 4 в зависимости от кредитных рейтингов ее головной компании⁸ по национальной шкале для Российской Федерации, подтвержденных не ранее одного года до даты формирования резерва (далее – КР), и показателей, рассчитанных на основании МСФО-отчетности, подготовленной головной компанией, – $\frac{\text{ЧД}}{\text{ДПОК}}$ и $\frac{\text{ОДЭ}}{\text{СК}}$, где

ЧД – сумма кредитов и займов, отраженных в краткосрочных и долгосрочных обязательствах консолидированного баланса, уменьшенная на сумму денежных средств на счетах эскроу и денежных средств и их эквивалентов, отраженных в оборотных активах консолидированного баланса, доступных к распоряжению;

ДПОК – величина денежного потока от операционной деятельности без учета изменений оборотного капитала согласно консолидированному отчету о движении денежных средств;

⁸ В соответствии с МСФО (IFRS) 10 «Консолидированная финансовая отчетность».

ОДЭ – сумма величин краткосрочных кредитов и займов, долгосрочных кредитов и займов, уменьшенная на сумму:

обязательств по аренде (лизингу);

бессрочных облигаций;

выданных гарантий;

средств на счетах эскроу;

СК – собственный капитал.

Таблица 4

Оценка финансового положения группы, в которую входит заемщик, в зависимости от кредитных рейтингов и показателей консолидированной МСФО-отчетности

Хорошее	<p>Имеются 2 кредитных рейтинга выше либо равных указанным в таблице 5</p> <p>И</p> $\frac{\text{ЧД}}{\text{ДПОК}} \leq 2 \text{ и } \frac{\text{ОДЭ}}{\text{СК}} \leq 3$
Плохое	<p>Имеется кредитный рейтинг ниже либо равный указанному в таблице 6</p> <p>ИЛИ</p> $\frac{\text{ЧД}}{\text{ДПОК}} > 5 \text{ или } \frac{\text{ОДЭ}}{\text{СК}} > 4$

Таблица 5

Рейтинговое агентство	Значение рейтинга
Аналитическое Кредитное Рейтинговое Агентство (Акционерное общество) (далее – АКРА)	«A(RU)»
Акционерное общество «Рейтинговое Агентство «Эксперт РА» (далее – Эксперт РА)	«ruA»
Общество с ограниченной ответственностью «Национальные Кредитные Рейтинги» (далее – НКР)	«A.ru»
Общество с ограниченной ответственностью «Национальное Рейтинговое Агентство» (далее – НРА)	«A ru »

Таблица 6

Рейтинговое агентство	Значение рейтинга
АКРА	«B(RU)»
Эксперт РА	«ruB»
НКР	«B.ru»
НРА	«B ru »

2.4.3.2 Финансовое положение группы компаний определяется как плохое, если оно не определено как хорошее в соответствии с подпунктом 2.4.3.1 и выполнено любое из следующих условий:

по более чем 10 процентам площадей проектов группы компаний, внесенных в ЕИСЖС, нарушены сроки ввода в эксплуатацию более чем на 6 месяцев (по данным ЕИСЖС);

по более чем 20 процентам площадей проектов группы компаний, введенных в эксплуатацию в течение последних 12 месяцев, доля проданной площади (от общей продаваемой жилой площади соответствующих проектов) на момент ввода в эксплуатацию была ниже 25 процентов (по данным ЕИСЖС);

имеется информация о принятии судами к производству исковых заявлений о банкротстве компаний, входящих в группу (вне зависимости от вида их деятельности);

имеется информация об уголовных делах, возбужденных в отношении бенефициаров (владеющих долей более 25 процентов) головной компании;

имеется информация о направленных в суд исковых заявлениях налоговых органов о взыскании задолженности по уплате налогов, сборов, страховых взносов с компаний группы, в которую входит заемщик.

2.4.3.3. Финансовое положение группы компаний, в которую входит заемщик, определяется как среднее, если оно не может быть определено как хорошее или плохое.

2.4.4. Итоговый уровень качества проектного кредита (транша) определяется в соответствии с таблицей 7.

Таблица 7

**Определение уровня качества проектного кредита
на стадиях «Проектирование» и «Строительство»**

Категория качества ОНП	Финансовое положение группы, в которую входит заемщик			Заемщик не входит в группу компаний
	хорошее	среднее	плохое	
1	1	2	2	2
2	2	2	3	2
3	2 (при наличии поручительства по обязательствам заемщика от группы, в которую входит заемщик)	3	4	3
4	4	4	4	4
5	5	5	5	5

Уровень качества проектного кредита определяется равным значению, стоящему на пересечении строки, соответствующей категории качества ОНП,

и столбца, соответствующего финансовому положению группы компаний, в которую входит заемщик.

2.4.5. Значения расчетного резерва определяются из диапазона, указанного в таблице 8, в соответствии с методикой оценки кредитного риска.

Таблица 8

**Диапазон значений размера расчетного резерва
и уровень качества проектного кредита (транша)**

Уровень качества проектного кредита	Диапазон значений размера расчетного резерва, в процентах ⁹
1	0,1–1,0
2	1,0–2,0
3	2,0–10,0
4	10,0–21,0
5	21,0–51,0

Минимальное значение расчетного резерва определяется с учетом БВО по следующей формуле:

$$PP = PP_{\text{н}} + \frac{PP_{\text{в}} - PP_{\text{н}}}{\text{БВО}_{\text{в}} - \text{БВО}_{\text{н}}} * (\text{БВО} - \text{БВО}_{\text{н}}),$$

где

$PP_{\text{в}}$ ($PP_{\text{н}}$) – максимальное (минимальное) значение расчетного резерва для уровня качества проектного кредита (транша) из таблицы 8;

$\text{БВО}_{\text{в}}$ ($\text{БВО}_{\text{н}}$) – значение, соответствующее уровню качества проектного кредита (транша) из таблицы 9.

⁹ Включая нижнюю границу диапазона и исключая верхнюю.

**Диапазоны БВО в соответствии с уровнем качества
проектного кредита**

Уровень качества проектного кредита	БВО _н	БВО _в
1	1,0	1,7
2	1,7	2,0
3	2,0	2,3
4	2,3	2,7
5	2,7	4,0

2.4.6. Расчетный резерв на стадии «Проектирование» определяется в размере 100 процентов, если показатель покрытия долга денежными потоками меньше 1.

2.4.7. Если значение показателя покрытия долга денежными потоками (далее – ППДП) меньше 1 на стадии «Строительство», то расчетный резерв определяется в размере:

$$(1 - \text{ППДП}) \times 100 + 20 \text{ п.п.}$$

2.5. Определение размера расчетного резерва на стадии «Эксплуатация».

2.5.1. Минимальный размер расчетного резерва для транша (траншей) проектного кредита, ОНП которого относится к стадии «Эксплуатация», не может быть меньше суммы его минимального значения, равного 1 проценту, и корректировок по факторам кредитного риска. Минимальные значения корректировок приведены в таблице 10.

**Корректировки размера расчетного резерва
для стадии «Эксплуатация»**

Критерии оценки кредитного риска проектного кредита	Значение показателя	Минимальная корректировка размера расчетного резерва, в процентных пунктах
1. Отношение суммы задолженности по проектному кредиту к рыночной стоимости площадей ОНП, которые переданы либо должны быть переданы в залог (без учета проданных по предварительным договорам купли-продажи) (далее – LTV)	от 0,7 (включительно) до 0,9 (не включительно)	+10 п.п.
	от 0,9 (включительно) до 1,0	+20 п.п.
	выше 1,0	$(1 - 1/LTV) \times 100 + 20$ п.п.
2. В кредитном договоре установлено требование к заемщику информировать кредитную организацию об условиях рассрочки при заключении предварительных договоров купли-продажи в ОНП	Информация о продажах по предварительным договорам купли-продажи либо требование об информировании кредитной организации отсутствует	+20 п.п.
3. С согласия заемщика производится безакцептное списание в счет погашения проектного кредита поступлений на оплату цен заключенных договоров купли-продажи и предварительных договоров купли-продажи с помещениями ОНП	Средства, поступившие на оплату договоров в течение 3 месяцев до даты формирования резерва, списаны в счет погашения проектного кредита не полностью	+20 п.п.
4. Отношение фактических (на конец квартала) платежей	Менее суммы задолженности после	+15 п.п.

заемщика на погашение основного долга, процентов и иных платежей, возникающих в рамках исполнения заемщиком условий кредитного договора после раскрытия счетов эскроу по ОНП	раскрытия счетов эскроу × порядковый номер квартала после раскрытия счетов эскроу / 8	
5. Плановый или фактический срок погашения с момента ввода в эксплуатацию ОНП	>2 лет	+15 п.п.
6. Соблюдение графика платежей по обслуживанию долга	Просрочка в течение 180 календарных дней до даты формирования проектного кредита:	
	5–30 календарных дней	+10 п.п.
	более 30 календарных дней	+20 п.п.

Глава 3. **Заключительные положения**

3.1. Настоящее Указание подлежит официальному опубликованию и вступает в силу с 1 октября 2027 года.

3.2. Настоящее Указание обязательно к применению для формирования резерва по кредитам, выданным по кредитным договорам, заключенным после вступления в силу настоящего Указания, и для траншей иных договоров, если средства этих траншей направляются на создание объектов недвижимости, РИС на которые получены после вступления настоящего Указания в силу.

Председатель

Центрального банка

Российской Федерации

Э. С. Набиуллина

Перечень целей использования средств проектного кредита

1. Создание финансируемых объектов в рамках одного ГПЗУ, одного проекта планировки территории или договора комплексного развития территории, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности.

2. Приобретение земельных участков, на которых предполагается строительство финансируемых объектов на правах, указанных в подпункте 2.1.2.1 настоящего Указания.

3. Приобретение долей, акций общества, владеющего правами на землю на правах, указанных в подпункте 2.1.2.1 настоящего Указания. Сумма средств проектного кредита, направленная на эту цель, не должна превышать рыночную стоимость земельного участка на момент приобретения более чем на 10 процентов. При этом рыночная стоимость иных активов этого общества не должна превышать 10 процентов от рыночной стоимости земельных участков.

4. Приобретение паев инвестиционных фондов, имущество которых составляет перечисленное в подпункте 2.1.2.1 настоящего Указания.

5. Подготовка проектной документации, выполнение инженерных изысканий, проведение экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, государственной экологической экспертизы в случаях, необходимых для строительства финансируемых объектов, а также в

целях их инженерно-технического обеспечения (технологического присоединения).

6. Финансирование технологического присоединения финансируемых объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

7. Изменение вида разрешенного использования земельных участков или снятие установленного в соответствии с пунктом 3 статьи 2 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» запрета на строительство и реконструкцию зданий, расположенных на земельных участках, на которых предполагается размещение финансируемых объектов, а также создание объектов недвижимости, осуществляемое взамен платежей на цели, указанные в данном пункте.

8. Исполнение обязательств по договорам и соглашениям, определяющим условия строительства (инвестиционные соглашения, договоры КРТ) и наделяющим заемщика правами на строительство финансируемых жилых объектов.

9. Уплата государственным или муниципальным органам компенсации на создание объектов образования и социального обслуживания, инженерно-технической и транспортной инфраструктуры.

10. Государственная регистрация ДДУ.

11. Оплата комиссий за перевод денежных средств с расчетного счета заемщика.

12. Уплата налогов, сборов и иных обязательных взносов, перечисляемых в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды в порядке и на условиях, которые определяются законодательством Российской Федерации,

в том числе штрафов, пеней и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате налогов, сборов и иных обязательных взносов в бюджет соответствующего уровня бюджетной системы Российской Федерации и (или) государственные внебюджетные фонды, а также административных и установленных уголовным законодательством штрафов.

13. Оплата труда работников заемщика, привлеченных к созданию финансируемых объектов.

14. Выплаты, связанные с предоставлением работникам гарантий и компенсаций, предусмотренных статьей 164 Трудового кодекса Российской Федерации.

15. Оплата услуг коммерческой организации, осуществляющей функции единоличного исполнительного органа заемщика.

16. Оплата расходов, связанных с содержанием финансируемых объектов со дня получения разрешения на их ввод в эксплуатацию, включая плату за коммунальные услуги.

17. Оплата расходов, связанных с осуществлением государственного кадастрового учета финансируемых объектов.

18. Иные цели обеспечения деятельности по созданию финансируемых объектов, в том числе оплата расходов на рекламу, коммунальные услуги, услуги связи, аренду нежилого помещения, размещение органов управления и работников заемщика.

19. Отчисления (взносы) в компенсационный фонд, предусмотренные пунктом 4 статьи 3 Федерального закона 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».

20. Рефинансирование затрат и погашение кредитов (займов), ранее предоставленных на финансирование платежей, указанных в пунктах 1–19 настоящего приложения.

Приложение 2
к Указанию Банка России
от «__» ____ 2026 года № __-У
«О порядке формирования кредитными
организациями резерва на возможные
потери по кредитам, предоставленным
для создания многоквартирных
домов и иных объектов недвижимости»

**КРИТЕРИИ
ОЦЕНКИ КАЧЕСТВА ПРОЕКТНОГО КРЕДИТА
НА СТАДИЯХ «ПРОЕКТИРОВАНИЕ» и «СТРОИТЕЛЬСТВО»**

Для присвоения оценки по приведенным ниже критериям необходимо выполнение всех условий, указанных для соответствующей оценки качества по критерию. Далее «П» – стадия «Проектирование», «С» – стадия «Строительство».

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
			1. Маркетинговые риски			
1.1.			Факторы маркетинговой привлекательности			
	5%	5%	1. Транспортная доступность ОНП хорошая и социально-бытовая инфраструктура района расположения ОНП развитая	1. Недостатки транспортной доступности района расположения ОНП и развитости социально-бытовой инфраструктуры не приводят к значительному снижению привлекательности ОНП для покупателей.	Имеющиеся или ожидаемые негативные факторы не снижают привлекательность ОНП значительно	Иное

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
			2. Факторы негативного влияния на привлекательность ОНП для покупателей отсутствуют, и их появление в будущем не ожидается	На момент завершения строительства ОНП район расположения ОНП будет обладать хорошей транспортной доступностью и развитой социально-бытовой инфраструктурой 2. Иные факторы негативного влияния на привлекательность ОНП для покупателей отсутствуют, и их появление в будущем не ожидается		
1.2			Конкурентное окружение			
	10%	10%	Отношение суммы непроданных площадей ОНП, доходы от продажи которых используются для обслуживания и погашения проектного кредита (далее – непроданные площади ОНП) и непроданных площадей в конкурирующих объектах	Отношение суммы непроданных площадей ОНП и непроданных площадей в конкурирующих объектах к сумме проданных площадей ОНП и конкурирующих объектах за последние 12 месяцев	Отношение суммы непроданных площадей ОНП и непроданных площадей в конкурирующих объектах к сумме проданных площадей ОНП и конкурирующих объектах за последние 12 месяцев	1. Отношение суммы непроданных площадей ОНП и непроданных площадей в конкурирующих объектах к сумме проданных площадей ОНП и конкурирующих объектах за последние 12 месяцев составляет не менее 5

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
			к сумме проданных площадей в ОНП, доходы от продажи которых используются для обслуживания и погашения проектного кредита (далее – проданные площади ОНП) и конкурирующих объектах за последние 12 месяцев составляет менее 3	составляет от 3 до 4 (не включительно)	составляет от 4 до 5 (не включительно)	2. Фактические продажи в конкурирующих проектах и ОНП отсутствуют
1.3			Динамика продаж			
		10%	1. Отношение доли проданных площадей ОНП в их общей площади к доле выполненных СМР ¹⁰ для ОНП от их общего бюджета составляет более 0,7 2. Сумма средств на счетах эскроу составляет не менее	1. Отношение доли проданных площадей ОНП в их общей площади к доле выполненных СМР для ОНП от их общего бюджета составляет от 0,6 (включительно) до 0,7 (не включительно) 2. Сумма средств на счетах эскроу объектов ОНП	1. Отношение доли проданных площадей ОНП в их общей площади к доле выполненных СМР для ОНП от их общего бюджета составляет от 0,5 (включительно) до 0,6 (не включительно) 2. Сумма средств на счетах эскроу объектов ОНП	Иное

¹⁰ Выполнение СМР для ОНП определяется на основании актов о приемке выполненных работ по форме КС-2, справок о стоимости выполненных работ и затрат по форме КС-3, иных документов, подтверждающих выполнение работ, поставку материалов и оборудования. Акты о приёмке выполненных работ должны быть приняты кредитной организацией в рамках мониторинга строительства ОНП.

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
			100% от суммы задолженности по проектному кредиту (группе траншей). Данное условие учитывается, если доля выполненных СМР для ОНП от их общего бюджета превосходит 50%	составляет менее 100%, но более 80% от суммы задолженности по проектному кредиту (группе траншей). Данное условие учитывается, если доля выполненных СМР для ОНП от их общего бюджета превосходит 50%	составляет менее 80%, но более 60% от суммы задолженности по проектному кредиту (группе траншей). Данное условие учитывается, если доля выполненных СМР для ОНП от их общего бюджета превосходит 50%	
			2. Финансовые риски (способность обслуживать и погашать кредит)			
2.1			Достаточность средств для обслуживания и погашения кредита			
	30%		Показатель покрытия долга денежными потоками составляет не менее 1,30	Показатель покрытия долга денежными потоками составляет не менее 1,25	Показатель покрытия долга денежными потоками составляет не менее 1,15	Иное
		10%	Показатель покрытия долга денежными потоками составляет не менее 1,25	Показатель покрытия долга денежными потоками составляет не менее 1,20	Показатель покрытия долга денежными потоками составляет не менее 1,10	Иное
2.2			Доля поступлений от продаж, направляемых на погашение кредита			
		1%	Планируемая в соответствии с ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР сумма средств, направляемых на	Планируемая в соответствии с ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР сумма средств, направляемых на	Планируемая в соответствии с ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР сумма средств, направляемых на	Иное

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
			погашение задолженности (основной долг, проценты, платы и иные платежи), с момента раскрытия счетов эскроу превышает 80% от суммы поступлений от продаж	погашение задолженности (основной долг, проценты, платы и иные платежи), с момента раскрытия счетов эскроу превышает 60% от суммы поступлений от продаж	погашение задолженности (основной долг, проценты, платы и иные платежи), с момента раскрытия счетов эскроу превышает 40% от суммы поступлений от продаж	
			Стресс-тест и надежность оценки по критерию 2.1			
2.3			Стресс-тест на снижение прогнозных цен продаж			
	3%		Снижение на 10% прогнозных цен продаж площадей ОНП в ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР не приводит к уменьшению покрытия долга денежными потоками ниже 1,25	Снижение на 10% прогнозных цен продаж площадей ОНП в ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР не приводит к уменьшению покрытия долга денежными потоками ниже 1,20	Снижение на 10% прогнозных цен продаж площадей ОНП в ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР не приводит к уменьшению покрытия долга денежными потоками ниже 1,10	Иное
		2%	Снижение на 10% прогнозных цен продаж площадей ОНП в ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР не приводит к уменьшению покрытия	Снижение на 10% прогнозных цен продаж площадей ОНП в ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР не приводит к уменьшению покрытия	Снижение на 10% прогнозных цен продаж площадей ОНП в ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР не приводит к уменьшению покрытия	Иное

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
			долга денежными потоками ниже 1,20	долга денежными потоками ниже 1,15	долга денежными потоками ниже 1,05	
2.4			Стресс-тест на увеличение бюджета создания финансируемых объектов			
	3%		Увеличение на 10% непонесенных затрат бюджета на создание финансируемых объектов из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР не приводит к уменьшению покрытия долга денежными потоками ниже 1,25	Увеличение на 10% непонесенных затрат бюджета на создание финансируемых объектов из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР не приводит к уменьшению покрытия долга денежными потоками ниже 1,20	Увеличение на 10% непонесенных затрат бюджета на создание финансируемых объектов из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР не приводит к уменьшению покрытия долга денежными потоками ниже 1,10	Иное
		2%	Увеличение на 10% непонесенных затрат бюджета на создание финансируемых объектов из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР не приводит к уменьшению покрытия долга денежными потоками ниже 1,20	Увеличение на 10% непонесенных затрат бюджета на создание финансируемых объектов из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР не приводит к уменьшению покрытия долга денежными потоками ниже 1,15	Увеличение на 10% непонесенных затрат бюджета на создание финансируемых объектов из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР не приводит к уменьшению покрытия долга денежными потоками ниже 1,05	Иное

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
2.5			Надежность оценки финансовых параметров			
	4%		<p>1. Используемые для расчета покрытия долга денежными потоками средние темпы продаж из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР не превышают более чем на 5% фактические средние темпы продаж, а при их отсутствии – средние темпы продаж для конкурирующих объектов</p> <p>2. Средние цены продаж площадей из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР с учетом обоснованно прогнозируемых изменений не превышают более чем на 3% цены фактических продаж за последние 3 месяца, а при</p>	<p>1. Используемые для расчета покрытия долга денежными потоками средние темпы продаж из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР не превышают более чем на 7% фактические средние темпы продаж, а при их отсутствии – средние темпы продаж для конкурирующих объектов</p> <p>2. Средние цены продаж площадей из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР с учетом обоснованно прогнозируемых изменений не превышают более чем на 5% цены фактических продаж за последние 3 месяца, а при</p>	<p>1. Используемые для расчета покрытия долга денежными потоками средние темпы продаж из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР не превышают более чем на 10% фактические средние темпы продаж, а при их отсутствии – средние темпы продаж для конкурирующих объектов</p> <p>2. Средние цены продаж площадей из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР с учетом обоснованно прогнозируемых изменений не превышают более чем на 7% цены фактических продаж за последние 3 месяца, а при</p>	Иное

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
			их отсутствии – средний уровень для конкурирующих проектов 3. Бюджет создания финансируемых объектов из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств подтвержден экспертом кредитной организации или независимой инжиниринговой компанией, и резерв на непредвиденные расходы (без учета инфляционного удорожания) составляет не менее 5% от бюджета	их отсутствии – средний уровень для конкурирующих проектов 3. Бюджет создания финансируемых объектов из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств подтвержден экспертом кредитной организации или независимой инжиниринговой компанией, и резерв на непредвиденные расходы (без учета инфляционного удорожания) составляет не менее 4% от бюджета	их отсутствии – средний уровень для конкурирующих проектов 3. Бюджет создания финансируемых объектов из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств подтвержден экспертом кредитной организации или независимой инжиниринговой компанией, и резерв на непредвиденные расходы (без учета инфляционного удорожания) составляет не менее 3% от бюджета	
		3%	1. Используемые для расчета покрытия долга денежными потоками средние темпы продаж из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР не превышают более чем на	1. Используемые для расчета покрытия долга денежными потоками средние темпы продаж из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР не превышают более чем на	1. Используемые для расчета покрытия долга денежными потоками средние темпы продаж из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР не превышают более чем на	Иное

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
			<p>5% фактические средние темпы продаж, а при их отсутствии – средние темпы продаж для конкурирующих объектов</p> <p>2. Средние цены продаж площадей из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР с учетом обоснованно прогнозируемых изменений не превышают более чем на 3% цены фактических продаж за последние 3 месяца, а при их отсутствии – средний уровень для конкурирующих проектов</p> <p>2. Бюджет создания финансируемых объектов из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР подтвержден экспертом</p>	<p>7% фактические средние темпы продаж, а при их отсутствии – средние темпы продаж для конкурирующих объектов</p> <p>2. Средние цены продаж площадей из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР с учетом обоснованно прогнозируемых изменений не превышают более чем на 5% цены фактических продаж за последние 3 месяца, а при их отсутствии – средний уровень для конкурирующих проектов</p> <p>2. Бюджет создания финансируемых объектов из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР подтвержден экспертом</p>	<p>10% фактические средние темпы продаж, а при их отсутствии – средние темпы продаж для конкурирующих объектов</p> <p>2. Средние цены продаж площадей из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР с учетом обоснованно прогнозируемых изменений не превышают более чем на 7% цены фактических продаж за последние 3 месяца, а при их отсутствии – средний уровень для конкурирующих проектов</p> <p>2. Бюджет создания финансируемых объектов из ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР подтвержден экспертом</p>	

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
			кредитной организации или независимой инжиниринговой компанией, и резерв на непредвиденные расходы (без учета инфляционного удорожания) составляет не менее 5% от сметной стоимости строительства ¹¹	кредитной организации или независимой инжиниринговой компанией, и резерв на непредвиденные расходы (без учета инфляционного удорожания) составляет не менее 4% от сметной стоимости строительства	кредитной организации или независимой инжиниринговой компанией, и резерв на непредвиденные расходы (без учета инфляционного удорожания) составляет не менее 3% от сметной стоимости строительства	
2.6			Контроль за ценой и сроками проведения СМР			
		2%	Суммарная цена договоров подряда (генерального подряда) с фиксированной ценой и сроками, увеличение которых возможно только в случае выявления дополнительных работ, составляет не менее 70% от общей стоимости СМР	Суммарная цена договоров подряда (генерального подряда) с фиксированной ценой и сроками, увеличение которых возможно только в случае выявления дополнительных работ, составляет не менее 60% от общей стоимости СМР	Суммарная цена договоров подряда (генерального подряда) с фиксированной ценой и сроками, увеличение которых возможно только в случае выявления дополнительных работ, составляет не менее 50% от общей стоимости СМР	Иное
			3. Риски завершения строительства			
			Правовая база			
3.1			Градостроительная ситуация, права на земельный участок и РИС			

¹¹ Пункт 30 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
	5%		<p>1. Права на земельный(ые) участок(ки), на котором(ых) создаются финансируемые объекты, надлежащим образом оформлены и срок владения заемщиком (обществом, владеющим правами на землю) этими правами превышает прогнозный срок завершения строительства</p> <p>2. Для земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) осуществляется создание ОНП, правила землепользования и застройки и проект планировки территории (если требуется его получение в соответствии с</p>	<p>1. Права на земельный(ые) участок(ки), на котором(ых) создаются финансируемые объекты, надлежащим образом оформлены (срок действия не истек), срок владения ими заемщиком (обществом, владеющим правами на землю) меньше прогнозного срока завершения строительства, и кредитным договором предусмотрена обязанность продления этого срока</p> <p>2. Для земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) осуществляется создание ОНП, правила землепользования и застройки и проект планировки территории (если требуется его получение в соответствии с</p>	<p>1. Прошло не более 1 месяца с даты окончания срока владения заемщиком (обществом, владеющим правами на землю) правами на земельный(ые) участок(ки), на котором(ых) создаются финансируемые объекты, и инициировано продление этого срока</p> <p>2. Для земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) осуществляется создание ОНП, в судебном порядке оспаривается любой из следующих документов: правила землепользования и застройки, проект планировки территории</p>	Иное

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
			законодательством) разработаны, утверждены и соответствуют друг другу с учетом границ территорий с особыми условиями использования	законодательством) находятся в стадии разработки или внесения изменений, или не представлена информация о соблюдении границ территорий с особыми условиями использования	(если требуется его получение в соответствии с законодательством), или имеется правовая неопределенность в части соответствия указанных документов особенностям правового режима территорий с особыми условиями использования	
		2%	1. Права на земельный(ые) участок(ки), на котором(ых) создаются финансируемые объекты, надлежащим образом оформлены, и срок владения заемщиком (обществом, владеющим правами на землю) этими правами превышает прогнозный срок завершения строительства	1. Права на земельный(ые) участок(ки), на котором(ых) создаются финансируемые объекты, надлежащим образом оформлены (срок действия не истек), срок владения ими заемщиком (обществом, владеющим правами на землю) меньше прогнозного срока завершения строительства, и кредитным договором предусмотрена обязанность продления этого срока	1. Прошло не более 1 месяца с даты окончания срока владения заемщиком (обществом, владеющим правами на землю) правами на земельный(ые) участок(ки), на котором(ых) создаются финансируемые объекты, и инициировано продление этого срока	Иное

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
			<p>2. Для земельного участка(ов), на котором(ых) осуществляется создание ОНП, правила землепользования и застройки, а также проект планировки территории (если требуется его получение в соответствии с законодательством) разработаны, утверждены и соответствуют друг другу с учетом границ территорий с особыми условиями использования</p> <p>3. Срок действия РнС для каждого из строящихся объектов ОНП превышает предполагаемый срок ввода в эксплуатацию</p>	<p>2. Для земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) осуществляется создание ОНП, правила землепользования и застройки и проект планировки территории (если требуется его получение в соответствии с законодательством) находятся в стадии разработки или внесения изменений, или не представлена информация о соблюдении границ территорий с особыми условиями использования</p> <p>3. Срок действия РнС для каждого из строящихся объектов ОНП не истек и меньше прогнозного срока завершения строительства ОНП, и кредитный договор</p>	<p>2. Для земельного(ых) участка(ов), на котором(ых) осуществляется создание ОНП, в судебном порядке оспаривается любой из следующих документов: правила землепользования и застройки и проект планировки территории (если требуется его получение в соответствии с законодательством), или имеется правовая неопределенность в части соответствия указанных документов особенностям правового режима территорий с особыми условиями использования</p> <p>3. Срок до даты окончания срока действия РнС не превышает 1 месяца, и инициировано продление этого срока</p>	

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
				предусматривает обязанность продления срока РнС		
3.2			Технологические присоединения к системам ресурсоснабжения			
		2%	Имеется полный пакет действующих и соответствующих проектной документации объектов ОНП, которая прошла экспертизу, технических условий и (или) договоров технологического присоединения к системам ресурсоснабжения	Не присваивается	Отсутствуют технические условия (в том числе не являются действующими или не соответствующими проектной документации объектов ОНП, прошедшей экспертизу) и (или) договор технологического присоединения к системам ресурсоснабжения хотя бы по одному из необходимых ресурсов, и имеется обязательство заемщика по заключению договоров и выполнению условий технологического присоединения до ввода в эксплуатацию	Отсутствуют технические условия (в том числе не являются действующими или не соответствуют техническим характеристикам объектов ОНП) и (или) договоры технологического присоединения к системам ресурсоснабжения для всех необходимых ресурсов, либо нет обязательства по заключению договоров и выполнению условий технологического присоединения до ввода в эксплуатацию для ресурсов, по которым они отсутствуют
			Опыт строительства			
			Опыт заемщика в создании жилых объектов (апартаментов)			
3.3	10%	6%	1. Заемщик, компании группы заемщика или	1. Заемщик, компании группы заемщика или	1. Заемщик, компании группы заемщика или	Иное

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
			<p>специализированная компания, оказывающая услуги по организации процесса создания жилых объектов (апартаментов), привлеченная заемщиком для создания ОНП по договору, имеет опыт реализации таких проектов не менее 5 лет (срок с момента ввода в эксплуатацию первого построенного объекта до даты заключения кредитного договора)</p> <p>2. Общая площадь жилых объектов (апартаментов), введенных компаниями из пункта 1 за последние 3 года, подтвержденная РнВ, превышает общую площадь жилых объектов (апартаментов) ОНП не менее чем в 2 раза</p>	<p>специализированная компания, оказывающая услуги по организации процесса создания жилых объектов (апартаментов), привлеченная заемщиком для создания ОНП на основании договора, имеет опыт реализации таких проектов не менее 3 лет (срок с момента ввода в эксплуатацию первого построенного объекта до даты заключения кредитного договора)</p> <p>2. Общая площадь жилых объектов (апартаментов), введенных компаниями из пункта 1 за последние 3 года, подтвержденная РнВ, превышает общую площадь жилых объектов (апартаментов) ОНП не менее чем в 1,5 раза</p>	<p>специализированная компания, оказывающая услуги по организации процесса создания жилых объектов (апартаментов), привлеченная заемщиком для создания ОНП на основании договора, имеет опыт реализации таких проектов не менее 2 лет (срок с момента ввода в эксплуатацию первого построенного объекта до даты заключения кредитного договора)</p> <p>2. Общая площадь жилых объектов (апартаментов), введенных компаниями из пункта 1 за последние 2 года, подтвержденная РнВ, не меньше общей площади жилых объектов ОНП</p>	

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
3.4			Опыт генерального подрядчика ¹²			
		2%	1. Компания, выполняющая функции генерального подряда на основании договора, или группа, в которую она входит, имеет опыт строительства жилых домов или апартаментов не менее 5 лет (срок с даты получения РнВ на первый объект). 2. Общая площадь жилых объектов (апартаментов), введенных компаниями из пункта 1 за последние 3 года, подтвержденная РнВ, превышает общую площадь жилых объектов (апартаментов) ОНП не менее чем в 2 раза	1. Компания, выполняющая функции генерального подряда на основании договора, или группа, в которую она входит, имеет опыт строительства жилых домов или апартаментов не менее 3 лет (срок с даты получения РнВ на первый объект). 2. Общая площадь жилых объектов (апартаментов), введенных компаниями из пункта 1 за последние 3 года, подтвержденная РнВ, превышает общую площадь жилых объектов (апартаментов) ОНП не менее чем в 1,5 раза	1. Компания, выполняющая функции генерального подряда на основании договора, или группа, в которую она входит, имеет опыт строительства жилых домов или апартаментов не менее 2 лет (срок с даты получения РнВ на первый объект). 2. Общая площадь жилых объектов (апартаментов), введенных компаниями из пункта 1 за последние 2 года, подтвержденная РнВ, не меньше общей площади жилых объектов (апартаментов) ОНП	Иное
3.5			Опыт технического заказчика ¹³			

¹² К опыту генерального подрядчика также относится опыт застройщика, если он выполняет данные функции в финансируемом кредитной организацией проекте.

¹³ К опыту технического заказчика также относится опыт застройщика, если он выполняет данные функции в финансируемом кредитной организацией проекте.

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
		2%	<p>1. Заключен договор на выполнение функций технического заказчика. Технический заказчик или группа, в которую входит технический заказчик (при наличии), с которыми заемщик заключил договор на выполнение функций технического заказчика, имеет опыт реализации аналогичных проектов не менее 5 лет (срок с момента ввода в эксплуатацию первого объекта).</p> <p>2. Общая площадь аналогичных объектов, введенных за 3 года, предшествовавших моменту проведения оценки проектного кредита, подтвержденная РнВ, превышает общую площадь ОНП не менее чем в 2 раза</p>	<p>1. Заключен договор на выполнение функций технического заказчика. Технический заказчик или группа, в которую входит технический заказчик (при наличии), с которыми заемщик заключил договор на выполнение функций технического заказчика, имеет опыт реализации аналогичных проектов не менее 3 лет (срок с момента ввода в эксплуатацию первого объекта).</p> <p>2. Общая площадь аналогичных объектов, введенных за 3 года, предшествовавших моменту проведения оценки проектного кредита, подтвержденная РнВ, превышает общую площадь ОНП не менее чем в 1,5 раза</p>	<p>1. Заключен договор на выполнение функций технического заказчика. Технический заказчик или группа, в которую входит технический заказчик (при наличии), с которыми заемщик заключил договор на выполнение функций технического заказчика, имеет опыт реализации аналогичных проектов не менее 2 лет (срок с момента ввода в эксплуатацию первого объекта).</p> <p>2. Общая площадь аналогичных объектов, введенных за 2 года, предшествовавших моменту проведения оценки проектного кредита, подтвержденная РнВ, превышает общую площадь ОНП</p>	Иное

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
3.6			Доля участия собственными средствами ¹⁴			
	10%	10%	Кредитным договором предусмотрена и исполняется обязанность заемщика обеспечивать финансирование объектов, создаваемых с использованием проектного кредита, за счет собственных средств в размере более 15% от бюджета на создание финансируемых объектов в соответствии с ПДП	Кредитным договором предусмотрена и исполняется обязанность заемщика обеспечивать финансирование объектов, создаваемых с использованием проектного кредита, за счет собственных средств в размере более 10% от бюджета на создание финансируемых объектов в соответствии с ПДП	Кредитным договором предусмотрена и исполняется обязанность заемщика обеспечивать финансирование объектов, создаваемых с использованием проектного кредита, за счет собственных средств в размере более 5% от бюджета на создание финансируемых объектов в соответствии с ПДП	Иное
3.7			Авансирование по договорам			
		2%	Предельный объем оплаченных, но не выполненных работ по договорам подряда (генерального подряда), договору на выполнение функций технического заказчика (цена которых	Предельный объем оплаченных, но не выполненных работ по договорам подряда (генерального подряда), договору на выполнение функций технического заказчика (цена которых	Предельный объем оплаченных, но не выполненных работ по договорам подряда (генерального подряда), договору на выполнение функций технического заказчика (цена которых	Иное

¹⁴ Собственные средства – денежные средства заемщика в размере, не превосходящем сумму уставного капитала, добавочного капитала, нераспределенной прибыли, а также займы, привлеченные от компаний группы заемщика, балансовая стоимость имущества заемщика или компаний группы заемщика (на момент внесения), которое стало неотъемлемой частью финансируемых объектов.

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
			превышает 5% от стоимости СМР), заключенным заемщиком, не превышает 30% от стоимости этих работ по договору. Оплата оставшейся части осуществляется после сдачи соответствующих работ	превышает 5% от стоимости СМР), заключенным заемщиком, не превышает 35% от стоимости этих работ по договору. Оплата оставшейся части осуществляется после сдачи соответствующих работ	превышает 5% от стоимости СМР), заключенным заемщиком, не превышает 40% от стоимости этих работ по договору. Оплата оставшейся части осуществляется после сдачи соответствующих работ	
3.8			Гарантийное удержание			
		1%	Договор с генеральным подрядчиком предусматривает гарантийное удержание в размере не менее 3% на срок не менее 2 лет с даты ввода финансируемых объектов в эксплуатацию или содержит условие предоставления безотзывной банковской гарантии исполнения обязательств по договору генерального подряда с идентичной суммой и сроком действия	Договор с генеральным подрядчиком предусматривает гарантийное удержание в размере не менее 2% на срок не менее 1 года с даты ввода финансируемых объектов в эксплуатацию или содержит условие предоставления безотзывной банковской гарантии исполнения обязательств по договору генерального подряда с идентичной суммой и сроком действия	Договор с генеральным подрядчиком предусматривает гарантийное удержание в размере не менее 1% на срок не менее 1 года с даты ввода финансируемых объектов в эксплуатацию или содержит условие предоставления безотзывной банковской гарантии исполнения обязательств по договору генерального подряда с идентичной суммой и сроком действия	Иное

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
3.9			Страхование строительного-монтажных рисков			
		1%	1. Заключен договор страхования строительного-монтажных рисков на весь срок строительства или на меньший срок, и кредитный договор содержит требование об обязательной пролонгации договора страхования на срок до завершения строительства 2. Договор страхования заключен на сумму СМР для всех объектов, финансирование строительства которых начато	1. Заключен договор страхования строительного-монтажных рисков на весь срок строительства или на меньший срок, и кредитный договор содержит требование об обязательной пролонгации договора страхования на срок до завершения строительства 2. Договор страхования заключен на сумму не менее 75% от стоимости СМР для всех объектов, финансирование строительства которых начато	1. Заключен договор страхования строительного-монтажных рисков на весь срок строительства или на меньший срок, и кредитный договор содержит требование об обязательной пролонгации договора страхования на срок до завершения строительства 2. Договор страхования заключен на сумму не менее 50% от стоимости СМР для всех объектов, финансирование строительства которых начато	Иное
			4. Контроль за соблюдением плановых графиков и сроков			
4.1			Соблюдение графика продаж			
		5%	Отставание фактических продаж (накопленным итогом) в кв. м и сумме средств на счетах эскроу от графика продаж в	Отставание фактических продаж (накопленным итогом) в кв. м и сумме средств на счетах эскроу от графика продаж в	Отставание фактических продаж (накопленным итогом) в кв. м и сумме средств на счетах эскроу от графика продаж в	Иное

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
			соответствии с ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР совокупно для ОНП не превышает 5%	соответствии с ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР совокупно для ОНП не превышает 10%	соответствии с ПДП кредитной организации на момент первой выдачи средств на выполнение СМР совокупно для ОНП не превышает 15%	
4.2			Соблюдение графика платежей по обслуживанию и погашению долга (если платежи по графику платежей не предполагаются, то вес критерия прибавляется к весу критерия 4.1)			
		2%	1. Просроченная задолженность по проектному кредиту (по основному долгу, процентам и иным платежам по кредиту) отсутствует 2. В течение предшествующих 180 календарных дней общая продолжительность случаев возникновения просроченной задолженности не превышает 5 календарных дней	В течение предшествующих 180 календарных дней общая продолжительность случаев возникновения просроченной задолженности не превышает 30 календарных дней	Не присваивается	В течение предшествующих 180 календарных дней общая продолжительность случаев возникновения просроченной задолженности превышает 30 календарных дней
4.3			Соблюдение графика строительства			

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
		8%	Максимальное по всем объектам ОНП отклонение фактических сроков завершения работ от плана выполнения работ, предоставленного заемщиком и согласованного кредитной организацией на момент начала кредитования СМР, не превышает 3 месяцев	Максимальное по всем объектам ОНП отклонение фактических сроков завершения работ от плана выполнения работ, предоставленного заемщиком и согласованного кредитной организацией на момент начала кредитования СМР, не превышает 6 месяцев	Максимальное по всем объектам ОНП отклонение фактических сроков завершения работ от плана выполнения работ, предоставленного заемщиком и согласованного кредитной организацией на момент начала кредитования СМР, не превышает 9 месяцев	Отсутствие графика выполнения строительных работ, предоставленного заемщиком и согласованного кредитной организацией на момент начала кредитования СМР
4.4			Срок с момента предоставления кредита и срок завершения строительства с начала финансирования			
	10%		1. С даты перехода ОНП на стадию «Проектирование» прошло не более 24 месяцев 2. Предполагаемый по ПДП кредитной организации срок строительства ОНП не превышает 36 месяцев 3. Предполагаемый по ПДП кредитной организации срок погашения кредита после	1. С даты перехода ОНП на стадию «Проектирование» прошло не более 30 месяцев 2. Предполагаемый по ПДП кредитной организации срок строительства ОНП не превышает 42 месяцев 3. Предполагаемый по ПДП кредитной организации срок погашения кредита после	1. С даты перехода ОНП на стадию «Проектирование» прошло не более 36 месяцев 2. Предполагаемый по ПДП кредитной организации срок строительства ОНП не превышает 48 месяцев 3. Предполагаемый по ПДП кредитной организации срок погашения кредита после	Иное

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
			ввода в эксплуатацию ОНП не превышает 24 месяцев	ввода в эксплуатацию ОНП не превышает 24 месяцев	ввода в эксплуатацию ОНП не превышает 24 месяцев	
		2%	1. Срок с даты перехода ОНП на стадию «Строительство» не превышает 36 месяцев 2. Предполагаемый по ПДП кредитной организации срок погашения кредита после ввода в эксплуатацию ОНП не превышает 24 месяцев	1. Срок с даты перехода ОНП на стадию «Строительство» не превышает 42 месяцев 2. Предполагаемый по ПДП кредитной организации срок погашения кредита после ввода в эксплуатацию ОНП не превышает 24 месяцев	1. Срок с даты перехода ОНП на стадию «Строительство» не превышает 48 месяцев 2. Предполагаемый по ПДП кредитной организации срок погашения кредита после ввода в эксплуатацию ОНП не превышает 24 месяцев	Иное
			5. Контроль кредитной организации за финансовыми потоками и активами заемщика			
5.1			Использование специальной проектной компании ¹⁵			
	2%	2%	Для создания финансируемых объектов используется специальная проектная компания	Не присваивается	Не присваивается	Иное
5.2			Контроль за расходованием средств			

¹⁵ Компания, деятельность которой направлена только на создание объектов недвижимости в рамках не более одного градостроительного плана земельного участка, утвержденного проекта планировки территории или договора о комплексном развитии территории, и состоит в обеспечении необходимого финансирования, получении прав на земельный участок, на котором должны быть расположены данные объекты недвижимости, разработке исходно-разрешительной документации, разработке и утверждении проектной документации, обеспечении создания, ввода в эксплуатацию и продажи площадей в этих объектах недвижимости (далее – специальная проектная компания).

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
	2%		<p>1. Перед каждой выдачей кредитных средств кредитная организация согласовывает реестр платежей</p> <p>2. Подтверждение соответствия выполненных работ / оказанных услуг осуществленным платежам проводится экспертом кредитной организации или независимой инжиниринговой компанией не реже чем ежеквартально</p>	<p>Перед каждой выдачей кредитных средств кредитная организация согласовывает реестр платежей</p>	Не присваивается	Иное
		2%	<p>1. Заемщик, технический заказчик, генеральный подрядчик и все аффилированные с ним субподрядчики (при наличии) осуществляют между собой расчеты, связанные с созданием финансируемых объектов,</p>	<p>1. Заемщик, технический заказчик и генеральный подрядчик (при наличии) осуществляют между собой расчеты только через кредитную организацию</p>	<p>Перед каждой выдачей кредитных средств кредитная организация согласовывает реестр платежей</p>	Иное

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
			<p>только через кредитную организацию</p> <p>2. Перед каждой выдачей кредитных средств кредитная организация согласовывает реестр платежей</p> <p>3. Подтверждение соответствия выполненных работ платежам проводится строительным экспертом или независимой инжиниринговой компанией с выездом на место не реже чем ежеквартально, а также по фото- и видеотчетам не реже чем ежемесячно</p>	<p>2. Перед каждой выдачей кредитных средств кредитная организация согласовывает реестр платежей</p> <p>3. Подтверждение соответствия выполненных работ платежам проводится строительным экспертом или независимой инжиниринговой компанией по фото- и видеотчетам не реже чем ежемесячно</p>		
5.3			Порядок обслуживания и погашения заемщиком кредитов (займов)			
	2%	2%	1. Кредиты (займы), привлеченные заемщиком для создания объектов, относящихся к тому же, что и объекты ОНП, градостроительному плану	По всем имеющимся у заемщика кредитам (займам), за исключением проектного кредита, выплаты (основной долг и проценты) гарантированно	Не присваивается	Иное

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
			<p>земельного участка / утвержденному проекту планировки территории / договору КРТ, получены только от учредителей (участников) заемщика, бенефициаров, косвенно связанных с ними лиц, компаний группы заемщика или специализированного общества проектного финансирования¹⁶</p> <p>2. По всем имеющимся у заемщика кредитам (займам), за исключением проектного кредита, выплаты (основной долг и проценты) гарантированно производятся не ранее 6 месяцев после срока</p>	<p>производятся не ранее 6 месяцев после срока погашения проектного кредита</p>		

¹⁶ В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2020 № 2459 «Об утверждении Правил финансирования проектов с использованием облигаций специализированных обществ проектного финансирования и о внесении изменения в Положение о Правительственной комиссии по региональному развитию в Российской Федерации».

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
			погашения проектного кредита			
5.4			Ограничение принятия новых обязательств			
	2%	2%	Кредитным договором предусмотрено ограничение на принятие заемщиком дополнительных к уже имеющимся обязательств и на проведение финансовых операций без согласования с кредитной организацией	Не присваивается	Не присваивается	Иное
5.5			Залог активов (земля, строящиеся сооружения, акции заемщика)			
	2%		Проектный кредит одновременно обеспечен залогом: - земельных участков (прав аренды / субаренды земельных участков, акций или долей юридического лица, владеющего правами на такие земельные участки), на которых осуществляется строительство финансируемых объектов;	Не присваивается	Не присваивается	Иное

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
			- акций либо долей заемщика, паев инвестиционного фонда (если в него переданы акции заемщика), позволяющих контролировать либо оказывать значительное влияние на деятельность заемщика			
		2%	Проектный кредит одновременно обеспечен залогом: - земельных участков (прав аренды / субаренды земельных участков), на которых осуществляется строительство финансируемых объектов; - площадей жилых и нежилых помещений ОНП, принадлежащих заемщику (после государственной регистрации права собственности заемщика на них кредитный договор должен содержать	Не присваивается	Не присваивается	Иное

№ критерия	Вес критерия для стадии		Оценка качества			
	«П»	«С»	Высокое (ОК = 1)	Достаточное (ОК = 2)	Удовлетворительное (ОК = 3)	Низкое (ОК = 4)
			<p>обязательство заемщика оформить такой залог); - акций либо долей заемщика паев инвестиционного фонда (если в него переданы акции заемщика), позволяющих осуществлять контроль либо оказывать значительное влияние на деятельность заемщика</p>			

Пояснительная записка к проекту указания Банка России «О порядке формирования кредитными организациями резерва на возможные потери по кредитам, предоставленным для создания многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости» (Указание)

Банк России разработал проект Указания для совершенствования системы оценки рисков по кредитам на строительство многоквартирных домов (МКД) (Новый проектный подход). Цель Указания – внедрить факторы оценки, учитывающие специфические риски всех стадий строительства, а также дифференцировать по значимости показатели, используемые при оценке кредитного риска.

Характеристика основных положений проекта Указания

Проблема 1. Сейчас при формировании резервов по кредитам, выданным на строительство МКД, банки имеют право самостоятельно выбирать, какой подход использовать для оценки рисков: 1) общий (глава 3 Положения № 590-П¹), который не учитывает специфику девелоперских проектов, или 2) проектный, который предполагает оценку таких проектов по ряду специальных критериев (п. 4.11 Положения № 590-П). Такая опциональность может приводить к неправильной оценке рисков, а также возникновению регуляторного арбитража с целью уменьшения резерва.

Решение. Новый проектный подход становится единственно возможным для оценки риска по всем кредитам, выданным после вступления Указания в силу. Кроме того, подход будет распространяться на транши старых договоров, если средства идут на создание объектов, разрешение на строительство которых получено после введения Указания. В перспективе весь кредитный портфель финансирования МКД будет резервироваться по единым правилам.

Проблема 2. Действующее регулирование не содержит четкого перечня допустимых целей использования проектного кредита, однако предписывает увеличивать резерв при нецелевом расходовании средств. Из-за этого девелоперы часто не могут направить кредит на задачи, которые не имеют прямой связи со строительством объектов, но выполнение которых необходимо для реализации проекта.

Рыночная практика также знает случаи, когда банки пытались использовать проектный подход для формирования резервов по кредитам на создание коммерческой недвижимости и комплексное индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), риски по которым должны оцениваться только общим подходом (глава 3 Положения № 590-П).

Решение. Фиксируется перечень вариантов целевого использования средств

¹ Положение Банка России от 28.06.17 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».

проектного кредита в следующем виде:

- финансирование (рефинансирование) приобретения прав на земельный участок,
- подготовка исходно-разрешительной документации,
- строительство,
- плата за смену разрешенного использования земли,
- создание мест приложения труда и объектов социального назначения,
- благоустройство,
- расходы на продажу.

Помимо этого, в явном виде исключается возможность использования нового проектного подхода для целей резервирования кредитов, выданных на создание коммерческой недвижимости и комплексное ИЖС.

Проблема 3. Сейчас на этапе формирования параметров проекта и согласования проектной документации кредиты резервируются только по общему подходу, который не учитывает специфику отрасли. Проектный подход банки могут применять только после получения разрешения на строительство, а также после ввода дома в эксплуатацию, однако критерии подхода не отражают особенностей последней стадии.

Также в действующем проектном подходе все критерии проектного риска равнозначны, что не обеспечивает необходимую риск-чувствительность.

Решение. Предусматривается отдельная модель оценки риска для каждой из четырех стадий жизненного цикла проекта:

- «Инициирование» – до приведения параметров застройки в соответствие с градостроительными документами;
- «Проектирование» – до получения разрешения на строительство;
- «Строительство» – до получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- «Эксплуатация» – после ввода в эксплуатацию.

Дифференцируем критерии оценки риска по значимости на каждой из стадий жизненного цикла проекта.

Проблема 4. Сейчас проектный подход не учитывает ряд существенных факторов кредитного риска, в том числе связанных с ходом реализации проекта, продажей площадей в рассрочку, а также группой компаний, в которую входит застройщик. Так, потеря финансовой устойчивости материнской компанией может стать причиной снижения качества управления проектами ее дочерних застройщиков и использования их ресурсов для поддержки группы. В результате, могут нарушиться сроки строительства, заемщик-застройщик может сменить подрядчиков на более дешевых и начать нарушать условия расчетов с поставщиками.

Решение. Вводятся критерии, учитывающие поведенческие факторы: как

соблюдаются графики получения согласований, строительства, продаж и погашения задолженности.

Корректируется оценка кредитного риска на стадии «Строительство» в зависимости от объема и условий продаж с рассрочкой, характеризующейся повышенным риском.

Кроме того, банки обязаны учитывать при оценке рисков финансовое положение группы заемщика, в частности ее рейтинги и МСФО-отчетность.

Проблема 5. Действующий порядок оценки кредитного риска не учитывает особенностей кредитования проектов, состоящих из объектов на разных стадиях строительного цикла (многофазные проекты, проекты комплексного развития территорий).

Решение. Разрешается определять размер резерва для каждого транша, выданного на строительство отдельного объекта (групп объектов), за счет продажи площадей в котором будет погашаться данный транш.

Как проект Указания повлияет на действующее регулирование

Из Положения Банка России № 590-П необходимо убрать норму о регулировании формирования резервов по проектным кредитам, подпадающим под действие Указания.

В п. 3.4 Положения № 611-П² необходимо уточнить, что в Указании содержатся нормы в части формирования резервов по неиспользованным лимитам кредитных линий, предоставленным банковским гарантиям и поручительствам, а также выставленным аккредитивам заемщикам-застройщикам, использующим счета эскроу.

Планируемый срок вступления в силу

1 октября 2027 года.

Срок направления замечаний и предложений по проекту Указания

Предложения и замечания по итогам публичного обсуждения просьба направлять с 27.04.2026 по 15.05.2026 года включительно на электронную почту KorylovAV01@cbr.ru, PigalevAA@cbr.ru.

Ответственное структурное подразделение Банка России – Департамент банковского регулирования и аналитики.

² Положение Банка России от 23.10.17 № 611-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери».