



Банк России

ФОРМИРОВАНИЕ РЕЗЕРВА ПО КРЕДИТАМ ДЛЯ СОЗДАНИЯ МКД И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Департамент банковского регулирования
и аналитики

2026 г.

Текущее регулирование позволяет банкам самостоятельно выбирать подход к оценке кредитов, что приводит к занижению рисков

Недостатки действующего регулирования

Общий подход

гл. 3 590-П

Не учитывает специфику деятельности застройщиков, процесса строительства и рыночных рисков проекта:

1. До ввода объекта в эксплуатацию застройщик не имеет выручки и финансирует строительство средствами проектного кредита, поэтому оценить его финположение до окончания стройки очень сложно
2. Платежи по кредиту начинаются только после раскрытия счетов эскроу – до этого оценить качество обслуживания долга невозможно

Проектный подход (ПП)

п. 4.11 590-П

- Не может использоваться до получения разрешения на строительство (утверждения проектной документации)
- Итоговая оценка кредита определяется по сумме оценок по критериям (без учета их значимости)
- Имеются критерии, дублирующие друг друга или относящиеся к несущественным рискам

Новый проектный подход расширяет периметр оценки кредитного риска и уточняет порядок расчета резерва

★ **Новый ПП станет единственным способом оценки, если кредит:**

- 1 Выдан на строительство МКД (цели расходования см. на с. 3) и погашается в основном за счет продажи жилых площадей и/или апартаментов
- 2 Выдан для рефинансирования кредитов, выданных ранее на условиях п. 1

! Новый ПП нельзя использовать для кредитов на строительство коммерческой недвижимости, не связанной с проектом

Область применения ПП

Выделяются **4 стадии реализации проекта** строительства МКД

Кумулятивная модель расчета резерва

Балльно-весовая модель

1. Инициирование

Согласование параметров застройки местными органами власти

2. Проектирование

Предпроектные и проектные работы до получения разрешения на строительство

3. Строительство

До получения разрешения на ввод в эксплуатацию

4. Эксплуатация

После получения разрешения на ввод в эксплуатацию

Для кредитов на приобретение земли (через покупку компании с правами на землю или без источника погашения) резерв по общему подходу 590-П составляет не менее 21% (от 5% по новому подходу)



Расширяем перечень допустимых целей расходования проектного кредита, «штрафуем» за нецелевое использование



Целевое использование проектного кредита

- Покупка земли или юридического лица с правами на землю, предпроектные, проектные, строительные затраты, расходы на ввод объекта и продажу площадей
- Исполнение обязательств застройщика, возникших в связи с согласованием параметров проекта (плата за смену вида разрешенного использования земли, создание мест приложения труда, социальных объектов и пр.)
- Возмещение ранее понесенных проектных затрат, рефинансирование кредитов и займов на указанные выше цели



Повышенный резерв 100%

будет распространяться на всю сумму кредита (транша), если средства направлены на цели, не связанные с финансируемым проектом

Размер резерва для транша или группы траншей проектного кредита зависит от источника их погашения



Кредитная организация формирует резерв исходя из оценки рисков объектов недвижимости, доходы от продажи площадей в которых используются для погашения проектного кредита (ОНП)



Формирование резерва для многофазных проектов

| Транш | Цель использования | Источник погашения | Размер резерва |
|-------|----------------------|--------------------|----------------|
| 1 | Покупка земли | ОНП фаза 1 | A% |
| 2 | Строительство фазы 1 | | |
| 3 | Строительство фазы 2 | ОНП фаза 2 | B% |
| 4 | Строительство фазы 3 | ОНП фаза 3 | C% |
| 5 | Строительство школы | ОНП фазы 2 и 3 | D% |



Кредитная организация
проводит плановый
пересмотр размера
резерва и регулярно
проверяет наличие
условий для
внепланового



Периодичность пересмотра резерва

Не реже одного раза в квартал



Условия внепланового пересмотра

- изменение стадии создания любого из объектов ОНП
- уменьшение площади, предназначенной для продажи, более чем на 5%
- изменение назначения площадей
- увеличение сроков завершения или начала строительства более чем на 3 месяца
- снижение среднемесячной цены продажи более чем на 5%
- увеличение бюджета затрат более чем на 5%
- отставание фактических темпов продаж от графика более чем на 10%
- снижение кредитного рейтинга компании, консолидирующей проекты группы, или публикация МСФО-отчетности группы

Расчет резерва для стадии «Инициирование»: минимальное значение 5% увеличивается при наличии факторов риска

| Критерий | Значение показателя | Мин. увеличение резерва |
|--|--|-------------------------|
| 1 Сроки согласования параметров проекта | Срок согласования <2 лет и отставание от графика >3 мес. | +5 п.п. |
| | Срок <2 лет и отставание >6 мес. | +7 п.п. |
| | Срок <2 лет и отставание >12 мес. | +15 п.п. |
| | Срок 2–3 года | +15 п.п. |
| | Срок >3 лет | +20 п.п. |
| 2 Опыт строительства застройщика / группы | Опыт строительства <5 лет или площадь введенного жилья за 3 года не превышает удвоенную площадь проекта | +5 п.п. |
| 3 Контроль банка над финансовыми потоками и активами заемщика | Не выполнено любое из следующих условий: <ul style="list-style-type: none"> • банк согласовывает все платежи заемщика и дополнительные обязательства, которые он на себя берет • выплаты по иным кредитам и целевым займам производятся не ранее 6 мес. после погашения проектного кредита • проектный кредит одновременно обеспечен залогом: землей, акциями / долями заемщика | +10 п.п. |
| 4 Соблюдение графика платежей по обслуживанию кредита | 5–30 календарных дней | +10 п.п. |
| | >30 календарных дней | +20 п.п. |
| | график платежей по обслуживанию кредита отсутствует | +25 п.п. |

Если есть основания ожидать потери в размере >50% от суммы задолженности, то устанавливается резерв

≥51%

Расчет резерва для стадий «Проектирование» (П) и «Строительство» (С) учитывает проектные и групповые риски.

Шаг 1. Оцениваем проект по критериям с учетом их значимости

Порядок расчета

- 1** Каждому критерию присваиваем от 1 до 4 баллов (1 балл – наивысшая оценка)¹
- 2** Определяем общую оценку проекта по критериям – БВО (балльная оценка каждого критерия умножается на его вес)
- 3** Определяем категорию качества (1–5) с учетом общей оценки проекта по критериям

| 1 Группа критериев | Вес группы | |
|--|------------|-----|
| | П | С |
| Маркетинговые риски | 15% | 25% |
| Финансовые риски | 40% | 20% |
| Риски завершения строительства | 25% | 30% |
| Контроль за соблюдением плановых графиков и сроков | 10% | 15% |
| Контроль за финансовыми потоками и активами | 10% | 10% |

| 2 Общая оценка проекта по БВО и LLCR | 3 Категория качества источника погашения |
|--|--|
| 1,0–1,7 (вкл.) и LLCR >1,25 (для П) и 1,20 (для С) | 1 |
| 1,0–2,0 и LLCR 1,20–1,25 (для П) и 1,15–1,20 (для С) | 2 |
| 1,0–2,3 | 3 |
| 2,3–2,7 | 4 |
| 2,7–4,0 | 5 |

¹ Балльные оценки по критериям:

1 – высокая

2 – достаточная

3 – удовлетворительная

4 – низкая

Шаг 2. Оцениваем влияние группы компаний на проект, смотрим на ее рейтинги и МСФО-отчетность

Качество
финположения
группы

Хорошее

- два рейтинга $\geq A$
И
- Net debt / FFO ≤ 2 и Debt / Капитал ≤ 3

Среднее

- рейтинг $> B$
- рейтинг отсутствует
И
- Net debt / FFO ≤ 2 и Debt / Капитал ≤ 3
- рейтинг отсутствует
И
- нет МСФО-отчетности

Плохое

- рейтинг $\leq B$
ИЛИ
- Net debt / FFO > 5 или Debt / Капитал > 4



Финансовое положение группы компаний определяется как плохое, если оно не определено как хорошее и выполнено любое из следующих условий:

- по $>10\%$ строящихся площадей проектов группы задержка сроков сдачи в эксплуатацию >6 мес. (по данным ЕИСЖС)
- по $>20\%$ площади проектов группы, завершенных в течение последних 12 мес., доля проданных площадей $<25\%$ (по данным ЕИСЖС)
- суд принял исковое заявление о банкротстве компании, входящей в группу
- заведено уголовное дело в отношении бенефициара, владеющего долей $>25\%$ от капитала компании, консолидирующей проекты группы заемщика
- в судебном порядке предъявлены налоговые претензии к компании, входящей в группу

Шаг 3. Определяем расчетный резерв на основе оценки проектных и групповых рисков

Порядок расчета

1 Матрица определения итоговой кредитоспособности заемщика с учетом влияния финположения группы

| | | Финположение группы | | |
|--|---|---------------------|---------|--------|
| | | Высокое | Среднее | Низкое |
| Категория качества источника погашения | 1 | 1 | 2 ▼ | 2 ▼ |
| | 2 | 2 | 2 | 3 ▼ |
| | 3 | 2 ▲ | 3 | 4 ▼ |
| | 4 | 4 | 4 | 4 |
| | 5 | 5 | 5 | 5 |

Высокое качество финположения группы при наличии ее поручительства улучшает итоговую кредитоспособность, а низкое – ухудшает

Для проектов с минимальным риском, заемщиков, входящих в группу с высоким качеством финположения

2 Определение итогового расчетного резерва

| Итоговая кредитоспособность | Размер расчетного резерва ^{1,2} |
|-----------------------------|--|
| 1 | 0,1–1% |
| 2 | 1–2% |
| 3 | 2–10% |
| 4 | 10–21% |
| 5 | 21–51% |
| 6 | >51% |

¹ Если у заемщика нет прав на земельный участок проекта, размер расчетного резерва увеличивается на 20%

² Размер резерва при действующем проектном подходе:
 1 – 1–5%
 2 – 5–10%
 3 – 10–35%
 4 – 35–100%

Расчет резерва для стадии «Эксплуатация» (1/2): минимальное значение 1% увеличивается при наличии факторов риска

| Критерий | Значение показателя | Мин. резерв 1% — Мин. увеличение резерва |
|--|---|--|
| 1 Отношение суммы задолженности по кредиту к рыночной стоимости площадей в залоге либо тех, которые будут переданы в залог (без учета проданных по ПДКП) (LTV) | от 0,7 (вкл.) до 0,9 (не вкл.) | +10 п.п. |
| | от 0,9 (вкл.) до 1,0 (вкл.) | +20 п.п. |
| | выше 1,0 | $(1 - 1/LTV) \times 100 + 20$ п.п. |
| 2 Информирование кредитной организации о рассрочке в предварительных договорах купли-продажи (ПДКП) | В кредитном договоре нет требования об информировании, либо информация не предоставляется | +20 п.п. |
| 3 Погашение кредита из поступлений по заключенным ДКП и ПДКП | Не менее 80% средств, полученных от продажи площадей в течение 3 месяцев до даты формирования резерва, направлены на погашение обязательств | +20 п.п. |

0,1%
если у группы
высокое качество
финположения (см. с. 8)

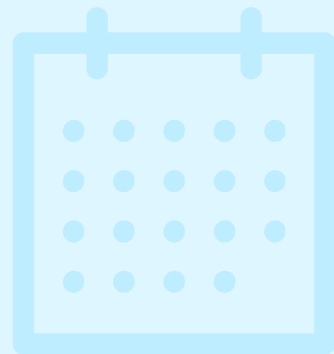
Расчет резерва для стадии «Эксплуатация» (2/2): минимальное значение 1% увеличивается при наличии факторов риска

| Критерий | Значение показателя | Мин. резерв 1% | Мин. увеличение резерва |
|--|---|----------------|-------------------------|
| 4 Темп погашения кредита после раскрытия счетов эскроу | $< 0,8 \times \text{сумма задолженности после раскрытия счетов эскроу} \times \text{порядковый номер квартала после раскрытия счетов эскроу} / 8$ | | +15 п.п. |
| 5 Плановый или фактический срок с момента ввода в эксплуатацию | >2 лет | | +15 п.п. |
| 6 Соблюдение графика платежей по обслуживанию долга | Наличие и общая длительность просрочки в течение последних 180 календарных дней: | | |
| | 5–30 дней | | +10 п.п. |
| | >30 дней | | +20 п.п. |
| | | Итого 1–100% | ≥ 51% |

Если есть основания ожидать потери в размере >50% от суммы задолженности, резерв устанавливается

Вступление в силу нового
подхода планируется
в октябре 2027 года

Публичное обсуждение
проекта нормативного
акта пройдет
в апреле 2026 года



Новый ПП станет обязательным для:

- кредитных договоров, заключенных после вступления нормативного акта в силу
- траншей кредитов, если средства направляются на создание объектов, разрешения на строительство по которым получены после вступления нормативного акта в силу