



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ МИНИСТРА

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

07.12.2021 № 53699-НС/07

На № _____ от _____

Заместителю Председателя
Центрального Банка
Российской Федерации

О.В. Поляковой

копия: Общественный совет
при Министерстве
строительства и жилищно-
коммунального хозяйства
Российской Федерации

Уважаемая Ольга Васильевна!

По итогам заседания Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 14 октября 2021 г. в Минстрой России направлены предложения о внесении изменений в Указания Банка России, которые позволят снизить нагрузку на кредитные организации со стороны регулятора и снизить стоимость финансирования для застройщиков, использующих счета эскроу.

Учитывая актуальность вопроса совершенствования механизма проектного финансирования строительства жилья, просим рассмотреть инициативу Общественного совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и о результатах рассмотрения проинформировать Минстрой России.

Приложение: на 7 л. в 1 экз.



Н.Е. Сташишин

УКАЗАНИЕ

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОЛОЖЕНИЕ БАНКА РОССИИ ОТ 28 ИЮНЯ 2017 ГОДА N 590-П "О ПОРЯДКЕ ФОРМИРОВАНИЯ КРЕДИТНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ РЕЗЕРВОВ НА ВОЗМОЖНУЮ ПОТЕРЮ ПО ССУДАМ, ССУДНОЙ И ПРИРАВНЕННОЙ К НЕЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ"

1. Дополнить пункт 3.12.2. подпунктом:
«3.12.2.26. на ссуды, предоставленные заемщикам - юридическим лицам на цели осуществления вложений или приобретения акций, либо долей потенциального заемщика-застройщика, использующего счета эскроу»
2. Абзац первый пункта 4.11. изложить в редакции:
«4.11. По ссудам, предоставленным заемщикам в соответствии с подпунктом 3.12.2.26 пункта 3.12.2 настоящего Положения на цели осуществления вложений или приобретения акций, либо долей потенциального заемщика-застройщика, использующего счета эскроу, а также по ссудам, предоставленным заемщикам-застройщикам, использующим счета эскроу, размер расчетного резерва определяется на основании уровня кредитоспособности заемщика-застройщика, использующего счета эскроу, присвоенного исходя из соответствия максимальному количеству критериев, для кредитования заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу, установленных приложением 5 к настоящему Положению:»
3. Абзац второй пункта 4.11. изложить в редакции:
«высокий уровень кредитоспособности - расчетный резерв в размере от 0 до 1 процентов;»
4. Внести следующие изменения в Приложение 5:
в строке 1.2.:
в абзаце втором графы 3 цифры «15» заменить цифрой «10»
в абзаце втором графы 4 слова «от 10% до 15%» заменить словами «7% до 10%»
в абзаце втором графы 5 слова «от 5% до 10%» заменить словами «5% до 7%»
абзац третий в графах 3 - 6 **исключить**
в строке 1.3.:
в абзаце втором графы 3 слова «10%» заменить словами «7%»
в абзаце третьем графы 3 слова «20%» заменить словами «10%»
в абзаце втором графы 4 слова «7%» заменить словами «6%»
в абзаце третьем графы 4 слова «10%» заменить словами «7%»
в строке 2.2.:
в графе 3 слова «не менее 80%» заменить словами «не менее 60%»
в графе 4 слова «не менее 60%» заменить словами «не менее 50%»
в строке 5.2.:
в абзаце втором графы 3 слова «Предельный объем оплаченных, но не выполненных работ не может превышать 20% от неоплаченной стоимости договора генерального подряда» заменить словами «Предельный объем

оплаченных, но не выполненных работ не может превышать 30% от неоплаченной стоимости договора генерального подряда.»

в абзаце третьем и четвертом графы 3 слова «подтверждается строительным экспертом или независимой инжиниринговой компанией» заменить словами «подтверждается строительным экспертом или независимой инжиниринговой компанией **или силами кредитной организации самостоятельно**»

в абзаце втором графы 4 слова «Предельный объем оплаченных, но не выполненных работ не может превышать 30% от неоплаченной стоимости договора генерального подряда.» заменить словами «Предельный объем оплаченных, но не выполненных работ не может превышать 50% от неоплаченной стоимости договора генерального подряда»

в абзаце третьем и четвертом графы 4 слова «подтверждается строительным экспертом или независимой инжиниринговой компанией» заменить словами «подтверждается строительным экспертом или независимой инжиниринговой компанией **или силами кредитной организации самостоятельно**»

в строке 5.3.:

абзац второй графы 3 и 4 изложить в редакции:

«Бюджет проекта включает резерв средств на непредвиденные работы (включая затраты на удорожание) **не менее 3%** планируемой стоимости строительства»

абзац третий графы 3 - 5 изложить в редакции:

«Договор с генеральным подрядчиком предусматривает **гарантийное удержание или содержит условие предоставления исполнителем работ безотзывной банковской гарантии исполнения обязательств по договору генерального подряда**»

в абзаце пятом графы 3 и 4 и в абзаце четвертом графы 5 и 6 слова «кредитного лимита» заменить словами «**общей стоимости строительно-монтажных работ**»

УКАЗАНИЕ

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ИНСТРУКЦИЮ БАНКА РОССИИ ОТ 29 НОЯБРЯ 2019 ГОДА N 199-И "ОБ ОБЯЗАТЕЛЬНЫХ НОРМАТИВАХ И НАДБАВКАХ К НОРМАТИВАМ ДОСТАТОЧНОСТИ КАПИТАЛА БАНКОВ С УНИВЕРСАЛЬНОЙ ЛИЦЕНЗИЕЙ"

1. Дополнить пункт 6.6. абзацем:

«Норматив Н6 не рассчитывается по группе связанных заемщиков в случае, если в такую группу входят заемщики-застройщики, использующие счета эскроу, при наличии признаков независимости финансируемых кредитной организацией проектов таких заемщиков-застройщиков»

УКАЗАНИЕ

О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПОЛОЖЕНИЕ БАНКА РОССИИ ОТ 23 ОКТЯБРЯ 2017 ГОДА N 611-П "О ПОРЯДКЕ ФОРМИРОВАНИЯ КРЕДИТНЫМИ ОРГАНИЗАЦИЯМИ РЕЗЕРВОВ НА ВОЗМОЖНЫЕ ПОТЕРИ"

1. Первый абзац подпункта 3.1.1. пункта 3.1. изложить в редакции:

«Элементами расчетной базы резерва являются отраженные на внебалансовых счетах контрактные стоимости условных обязательств кредитного характера (за исключением **обязательств заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу, и** денежных обязательств по обратной (срочной) части сделок по отчуждению финансовых активов с одновременным принятием обязательства по их обратному приобретению), состав которых определяется:»

2. Дополнить четвертым абзацем подпункт 3.1.1. пункта 3.1.:

«Элементами расчетной базы резерва по обязательствам заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу, являются отраженные на балансовых счетах ссудные задолженности по обязательствам кредитного характера с учетом прогноза кредитной-организации по выборке кредитных средств»

Пояснительная записка

к проекту Указания Банка России «О внесении изменений в Положение Банка России от 28 июня 2017 г. N 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности»» и к проекту Указания Банка России «О внесении изменений в Положение Банка России от 23 октября 2017 года №611-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери»»

Проект Указания Банка России «О внесении изменений в Положение Банка России от 28 июня 2017 г. N 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности»» и Указания Банка России «О внесении изменений в Положение Банка России от 23 октября 2017 года №611-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери»» разработан в соответствии с рекомендацией Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 июня 2021г. Протокол № ОС-2021/З.К.14.2 (№2) и направлен на снижение нагрузки на кредитные организации в части формирования резервов по кредитам проектного финансирования, что в свою очередь обеспечит снижение стоимости проектного финансирования для застройщиков, а также направлен на сокращение избыточных требований к проектам и застройщикам, что в свою очередь повысит доступность проектного финансирования для большего количества участников отрасли.

Пояснительная записка

к проекту Указания Банка России «О внесении изменений в Инструкцию Банка России от 29.11.2019года № 199-И «Об обязательных нормативах и надбавках к нормативам достаточности капитала банков с универсальной лицензией»»

Проект Указания Банка России «О внесении изменений в Инструкцию Банка России от 29.11.2019года № 199-И «Об обязательных нормативах и надбавках к нормативам достаточности капитала банков с универсальной лицензией»» разработан в соответствии с рекомендацией Комиссии по проектному финансированию Общественного совета при Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30 июня 2021г. Протокол № ОС-2021/З.К.14.2 (№2) и направлен на повышение доступности проектного финансирования для крупнейших групп застройщиков, чьи проекты реализуются через специально созданные проектные компании, не имеющие экономической связи с другими участниками группы.

ПЕРЕЧЕНЬ

актов федерального законодательства, подлежащих признанию утратившими силу, приостановлению, изменению или принятию в связи с утверждением Банком России Указания «О внесении изменений в Положение Банка России от 28 июня 2017 г. N 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности»», Указания «О внесении изменений в Инструкцию Банка России от 29.11.2019года № 199-И «Об обязательных нормативах и надбавках к нормативам достаточности капитала банков с универсальной лицензией»» и Указания «О внесении изменений в Положение Банка России от 23 октября 2017 года №611-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери»»

Утверждение Банком России Указания «О внесении изменений в Положение Банка России от 28 июня 2017 г. N 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности»», Указания «О внесении изменений в Инструкцию Банка России от 29.11.2019года № 199-И «Об обязательных нормативах и надбавках к нормативам достаточности капитала банков с универсальной лицензией»» и Указания «О внесении изменений в Положение Банка России от 23 октября 2017 года №611-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери»» не потребует признания утратившими силу, приостановления или изменения актов федерального законодательства.