

# **ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**  
от 13 октября 2020 г. N 1680

## **О ВОПРОСАХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЕСПЕЧЕНИЕМ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ ЕДИНОГО ИНСТИТУТА РАЗВИТИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ**

В соответствии с частями 8 и 9 статьи 5.1  
Федерального закона "О содействии развитию и  
повышению эффективности управления в  
жилищной сфере и о внесении изменений в  
отдельные законодательные акты Российской  
Федерации" Правительство Российской  
Федерации постановляет:

### **1. Утвердить прилагаемые:**

методику расчета нормативов финансовой  
устойчивости единого института развития в  
жилищной сфере;

методику количественной оценки кредитного  
риска;

методику проведения единым институтом  
развития в жилищной сфере стресс-тестирования



достаточности собственных средств (капитала) и стресс-тестирования достаточности своих ликвидных активов;

Правила осуществления контроля за соблюдением единым институтом развития в жилищной сфере плана обеспечения своей финансовой устойчивости.

2. Установить, что единый институт развития в жилищной сфере (далее - единый институт развития) представляет Национальному совету по обеспечению финансовой стабильности:

отчет о соблюдении нормативов финансовой устойчивости - не позднее 30 дней со дня раскрытия консолидированной финансовой отчетности;

результаты проведения стресс-тестирования достаточности собственных средств (капитала) - не позднее 90 дней со дня раскрытия промежуточной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев;

результаты проведения стресс-тестирования достаточности своих ликвидных активов - не позднее 90 дней со дня раскрытия промежуточной консолидированной финансовой отчетности за



квартал и 9 месяцев;

результаты проверки, проведенной внешними (независимыми) экспертами в соответствии с частью 9 статьи 5.1 Федерального закона "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", - не позднее 90 дней со дня разработки единым институтом развития модели количественной оценки кредитного риска или внесения в нее существенных изменений, предусмотренных пунктом 3 настоящего постановления;

план обеспечения финансовой устойчивости единого института развития - не позднее 90 дней со дня раскрытия единым институтом развития аудиторского заключения о годовой консолидированной финансовой отчетности и заключения, составленного по результатам проверки промежуточной консолидированной финансовой отчетности, содержащих данные о несоблюдении единым институтом развития нормативов финансовой устойчивости, либо со дня получения единым институтом развития протокола заседания Национального совета по обеспечению финансовой стабильности,



содержащего решение о признании результатов, предусмотренных настоящим пунктом, стресс-тестирований неудовлетворительными, либо в случаях, предусмотренных пунктом 5 методики проведения единым институтом развития в жилищной сфере стресс-тестирования достаточности собственных средств (капитала) и стресс-тестирования достаточности своих ликвидных активов, утвержденной настоящим постановлением.

3. Установить, что внесенные в модель количественной оценки кредитного риска изменения признаются существенными в случае изменения средневзвешенного коэффициента риска (риск-веса) по активам и обязательствам, в отношении которых применяется количественная оценка кредитного риска, более чем на 20 процентов.

4. Министерству строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации до 1 декабря 2020 г. разработать и представить в установленном порядке в Правительство Российской Федерации проект постановления Правительства Российской Федерации о внесении изменений в методику расчета нормативов финансовой устойчивости единого института



развития в жилищной сфере, утвержденную настоящим постановлением, в части закрепления в ней порядка расчета показателей величины операционного и рыночного рисков, подлежащих применению при расчете нормативов с 1 января 2021 г.

Председатель Правительства  
Российской Федерации  
М.МИШУСТИН

Утверждена  
постановлением Правительства  
Российской Федерации  
от 13 октября 2020 г. N 1680

МЕТОДИКА  
РАСЧЕТА НОРМАТИВОВ ФИНАНСОВОЙ  
УСТОЙЧИВОСТИ ЕДИНОГО  
ИНСТИТУТА РАЗВИТИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

1. Настоящая методика устанавливает порядок расчета нормативов финансовой устойчивости - норматива достаточности собственных средств (капитала), норматива максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков и норматива финансового рычага (далее - нормативы).



2. Расчет нормативов осуществляется единым институтом развития в жилищной сфере (далее - единый институт развития) на основании данных его консолидированной финансовой отчетности, составленной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 10 "Консолидированная финансовая отчетность", введенный в действие приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. N 217н (далее - Международный стандарт финансовой отчетности).

Термины, используемые в настоящей методике при определении порядка расчета нормативов финансовой устойчивости, применяются с учетом их значений, определенных в Международных стандартах финансовой отчетности и актах Центрального банка Российской Федерации.

3. Нормативы рассчитываются единым институтом развития ежеквартально по состоянию на последний календарный день отчетного квартала.

4. Единый институт развития устанавливает на внутриквартальные даты примерную для него величину рисков, необходимую для обеспечения контроля за уровнем нормативов (далее - риск-



аппетит), исходя из планового объема бизнеса и величины собственных средств (капитала) с учетом возможных потерь. Ограничения риск-аппетита должны обеспечивать запас финансовой устойчивости по отношению к предельным значениям нормативов, установленным в соответствии со статьей 5.1 Федерального закона "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", а также распределяться на ключевые направления деятельности.

5. Норматив достаточности собственных средств (капитала) (Н1) рассчитывается по формуле:

$$H1 = \frac{\text{величина собственных средств (капитала)}}{(KР_{на} + KР_{иф} + KР_{ип} + KР_{исоб} + KР_{yo} + KР_{ифи} + PCK)}$$

где:

величина собственных средств (капитала) - собственные средства, определяемые в соответствии с методикой расчета величины собственных средств (капитала) единого института развития согласно приложению;



**КРиа** - права требования по кредитам (займам), обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также поручительства по ипотечным ценным бумагам, обеспеченным закладными физических лиц (далее - ипотечные активы), взвешенные по уровню риска в соответствии с пунктами 2 - 6 методики количественной оценки кредитного риска, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 2020 г. N 1680 "О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере" (далее - методика количественной оценки кредитного риска);

**КРпф** - сделки проектного финансирования и поручительства по обязательствам заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов



недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", взвешенные по уровню риска в соответствии с пунктами 7 - 11 методики количественной оценки кредитного риска;

КРпр - прочие балансовые активы, взвешенные с учетом риска в соответствии с пунктом 12 методики количественной оценки кредитного риска;

КРнеоб - сумма необеспеченной части требований по возврату ценных бумаг, переданных по совершаемым на возвратной основе сделкам с ценными бумагами, ранее полученными на возвратной основе без первоначального признания, уменьшенная на величину сформированных резервов и умноженная на 5 процентов коэффициента риска;

КРуо - величина кредитного риска по прочим условным обязательствам кредитного характера, рассчитанная в соответствии с пунктом 13 методики количественной оценки кредитного риска;

КРпфи - величина кредитного риска по производным финансовым инструментам, рассчитанная в соответствии с пунктом 14



методики количественной оценки кредитного риска;

РСК - величина риска изменения стоимости кредитного требования в результате ухудшения кредитного качества контрагента, рассчитанная в соответствии с приложением 7 к инструкции Центрального банка Российской Федерации от 29 ноября 2019 г. N 199-И "Об обязательных нормативах и надбавках к нормативам достаточности капитала банков с универсальной лицензией";

КРФ - величина кредитного риска по вложениям единого института развития в акции и (или) паи акционерных инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов, негосударственных пенсионных фондов, а также фондов, расположенных за пределами территории Российской Федерации, в том числе переданных в доверительное управление, рассчитываемая как балансовая сумма, умноженная на 100 процентов;

ОР - величина операционного риска, равна 0;

РР - величина рыночного риска, равна 0;

К - поправочный коэффициент, предусмотренный пунктом 8 настоящей методики.



6. Норматив максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков (Н2) рассчитывается по формуле:

$$H2 = \frac{KРз \times K}{\text{величина собственных средств (капитал)}}$$

где:

КРз - величина кредитного риска, определяемая в соответствии с пунктами 2 - 12 методики количественной оценки кредитного риска, по сделкам с заемщиком (группой связанных заемщиков), возникающим по обязательствам заемщика (заемщиков, входящих в группу связанных заемщиков) перед единым институтом развития и перед третьими лицами, вследствие которых у единого института развития возникают требования в отношении указанного заемщика (заемщиков, входящих в группу связанных заемщиков). Связанность заемщиков определяется в соответствии со статьей 64 Федерального закона "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)";

К - поправочный коэффициент, предусмотренный пунктом 8 настоящей методики;



величина собственных средств (капитала) - собственные средства, определяемые в соответствии с методикой расчета величины собственных средств (капитала) единого института развития в жилищной сфере, предусмотренной приложением к настоящей методике.

7. Норматив финансового рычага (НЗ) рассчитывается по формуле:

$$НЗ = \frac{\text{величина собственных средств (капитала)}}{(АкАР_{\text{фр}} + КР_{\text{yo}} + КР_{\text{ифи}}) \times К},$$

где:

величина собственных средств (капитала) - собственные средства, определяемые в соответствии с методикой расчета величины собственных средств (капитала) единого института развития в жилищной сфере, предусмотренной приложением к настоящей методике;

АкАРфр - величина балансовых активов единого института развития, отраженных на балансовых счетах учета, за вычетом ожидаемых кредитных убытков в соответствии с Международным



стандартом финансовой отчетности, взвешенных по уровню риска 100 процентов;

КРуо - величина кредитного риска по прочим условным обязательствам кредитного характера, рассчитанная в соответствии с пунктом 13 методики количественной оценки кредитного риска;

КРпфи - величина кредитного риска по производным финансовым инструментам, рассчитанная в соответствии с пунктом 14 методики количественной оценки кредитного риска;

К - поправочный коэффициент, предусмотренный пунктом 8 настоящей методики.

8. Значение поправочного коэффициента К составляет 1.

Правительство Российской Федерации при необходимости принимает решение об установлении значения поправочного коэффициента на уровне от 0 до 1.

Приложение  
к методике расчета нормативов  
финансовой устойчивости единого



института развития в жилищной сфере

## МЕТОДИКА

### РАСЧЕТА ВЕЛИЧИНЫ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ (КАПИТАЛА) ЕДИНОГО ИНСТИТУТА РАЗВИТИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

1. Величина собственных средств (капитала) единого института развития в жилищной сфере (далее - единый институт развития) определяется как сумма основного капитала, определяемого в соответствии с пунктом 2 настоящей методики, и дополнительного капитала, определяемого в соответствии с пунктами 9 и 10 настоящей методики, на консолидированной основе в отношении единого института развития с учетом стандартов Базельского комитета по банковскому надзору ("Базель III"). Расчет осуществляется единым институтом развития на основании данных его консолидированной финансовой отчетности по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 10 "Консолидированная финансовая отчетность" и с учетом Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введенных в действие приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. N 217н.



Термины, используемые в настоящей методике при расчете величины собственных средств (капитала), применяются с учетом их значений, определенных в международных стандартах финансовой отчетности и актах Центрального банка Российской Федерации.

2. Основной капитал определяется как сумма источников базового капитала основного капитала (далее - базовый капитал), перечисленных в пункте 3 настоящей методики, за вычетом показателей, перечисленных в пункте 4 настоящей методики, и источников добавочного капитала основного капитала (далее - добавочный капитал), перечисленных в пункте 7 настоящей методики, за вычетом вложений, указанных в пункте 8 настоящей методики.

3. В расчет базового капитала включаются следующие источники:

а) уставный капитал, сформированный в результате выпуска и размещения обыкновенных акций;

б) эмиссионный доход;

в) резервный фонд единого института развития и его дочерних хозяйственных обществ;



г) нераспределенная прибыль предшествующих лет и текущего года, подтвержденные аудиторской организацией;

д) прочий накопленный совокупный доход или убыток (убыток учитывается со знаком "минус"), в том числе фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход (имеющихся в наличии для продажи).

4. Показателями, уменьшающими сумму источников базового капитала, являются:

а) нематериальные активы (за вычетом начисленной амортизации), деловая репутация, а также вложения в создание (изготовление) и приобретение нематериальных активов;

б) вложения в собственные обыкновенные акции;

в) убытки текущего года и предшествующих лет;

г) отраженная в консолидированной отчетности стоимость существенных (превышающих 10 процентов уставного капитала организации или относящихся к финансовым организациям, являющимся аффилированными лицами единого института развития в соответствии со статьей 4



Закона РСФСР "О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках") вложений в обыкновенные акции (доли) неконтролируемых финансовых организаций;

д) отраженная в консолидированной отчетности стоимость несущественных вложений в обыкновенные акции (доли) неконтролируемых финансовых организаций;

е) отложенные налоговые активы. При расчете показателя, принимаемого в уменьшение величины базового капитала в соответствии с настоящим подпунктом, единый институт развития вправе осуществлять уменьшение отложенных налоговых активов, зависящих от будущей прибыли, на соответствующие отложенные налоговые обязательства при условии, что возможность зачета активов и обязательств, повлекших возникновение соответственно отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств, в целях формирования налоговой базы по налогу на прибыль предусмотрена законодательством Российской Федерации.

5. Показатели, указанные в подпунктах "д" и "е" пункта 4 настоящей методики, принимаются к



вычету, если они превышают 10 процентов по отдельности и 15 процентов в совокупности сумму базового капитала, рассчитанную после применения показателей, указанных в подпунктах "а" - "г" пункта 4 настоящей методики.

6. Для включения в базовый капитал предусмотренные пунктом 3 настоящей методики источники должны соответствовать следующим признакам, позволяющим признать их эквивалентными обыкновенным акциям с точки зрения качества капитала и способности поглощать потери в ходе деятельности:

а) источники являются субординированными по отношению к прочим субординированным кредитам при ликвидации единого института развития;

б) источники предоставляют права в отношении имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами при ликвидации, пропорционально доле в уставном капитале;

в) у единого института развития отсутствуют обязательства по выплате дивидендов и их невыплата не является событием дефолта;

г) выплаты осуществляются единым институтом



развития только после выполнения всех обязательств и осуществления платежей по всем инструментам со старшими правами требования;

д) обязательство единого института развития не застраховано и не обеспечено независимой гарантией или иным обеспечением единого института развития и не является объектом любого другого механизма, который юридически или экономически повышает приоритетность требования по нему;

е) информация о капитале раскрывается в консолидированной финансовой отчетности единого института развития.

7. В расчет добавочного капитала включаются источники, соответствующие следующим критериям:

а) капитал эмитирован и оплачен;

б) капитал субординирован по отношению к субординированным обязательствам единого института развития;

в) обязательство единого института развития не застраховано и не обеспечено независимой гарантией единого института развития или его



дочернего хозяйственного общества либо другим механизмом, который юридически или экономически повышает уровень приоритетности требования перед кредиторами единого института развития;

г) обязательство является бессрочным, то есть отсутствует срок (дата) погашения;

д) обязательство может быть досрочно погашено по инициативе единого института развития не менее чем через 5 лет после выпуска;

е) у единого института развития отсутствуют обязательства по выплате дивидендов или купонного дохода;

ж) дивиденды или купонный доход должны выплачиваться из источников капитала, подлежащих распределению;

з) размер дивидендов не подлежит регулярному пересмотру полностью или частично на основе текущей кредитоспособности единого института развития;

и) инструменты, классифицируемые для целей учета как обязательства, должны поглощать основную сумму убытков посредством мены



(конвертации) на обыкновенные акции в объективно заданный момент или механизма списания безнадежных долгов, который относит убытки на инструменты в объективно заданный момент;

к) ни единый институт развития, ни заинтересованное лицо, в отношении которого единый институт развития осуществляет контроль или на которое оказывает значительное влияние, не могут приобрести либо прямо или косвенно финансировать приобретение инструмента.

8. Из расчета добавочного капитала исключаются вложения в собственный добавочный капитал и добавочный капитал неконсолидируемых финансовых организаций.

9. В расчет дополнительного капитала включаются следующие источники:

а) нераспределенная прибыль предшествующих лет и текущего года, не подтвержденная аудиторской организацией;

б) доход (убыток со знаком "минус") от переоценки основных средств (в части, подтвержденной результатами аудиторской



проверки);

в) субординированный кредит (заем, облигационный заем) и прочие инструменты организаций (в том числе дочерних), не включенные в базовый капитал и добавочный капитал, которые соответствуют следующим критериям для включения в дополнительный капитал:

кредит (заем, облигационный заем) субординирован по отношению к требованиям иных кредиторов единого института развития, не являющимся субординированными;

кредит (заем, облигационный заем) не обеспечен залогом или иным способом обеспечения обязательств, который повышает приоритетность удовлетворения требований кредиторов по отношению к требованиям иных кредиторов единого института развития, не являющимся субординированными;

первоначальный срок погашения кредита составляет не менее 5 лет. При остаточном сроке погашения субординированного кредита (займа, облигационного займа) на дату расчета величины собственных средств (капитала) менее 5 лет величина кредита, которая учитывается в составе



собственных средств (капитала), линейно дисконтируется по формуле:

$$O = \frac{C}{20} \times D,$$

где:

O - остаточная стоимость субординированного кредита (займа, облигационного займа) на дату расчета величины собственных средств (капитала);

C - период амортизации - количество оставшихся до погашения субординированного кредита (займа, облигационного займа) полных кварталов, отсчет которых ведется с даты погашения, указанной в договоре субординированного кредита (займа, облигационного займа) ( $1 \leq C \leq 20$ , где C принимает значение 20 - в течение первого квартала периода амортизации, значение 19 - в течение второго квартала периода амортизации и так далее, заканчивая значением 1 в течение последнего квартала, оставшегося до погашения субординированного кредита (займа, облигационного займа));

D - полная величина субординированного кредита (займа, облигационного займа), включающая



сумму основного долга, указанную в договоре субординированного кредита (займа, облигационного займа), невыплаченные проценты, а также санкции за неисполнение обязательств по нему;

субординированный кредит (заем, облигационный заем) может быть досрочно погашен не ранее чем через 5 лет после его предоставления;

у кредитора отсутствует право требовать досрочное погашение субординированного кредита (займа, облигационного займа), в том числе процентов, купона или основного долга, за исключением случаев ликвидации единого института развития;

процентная ставка (ставка купонного дохода) по субординированному кредиту (займу, облигационному займу) не подлежит регулярному пересмотру полностью или частично на основе текущей кредитоспособности единого института развития;

инструмент выпущен и оплачен.

10. Из расчета дополнительного капитала исключаются вложения в собственный



дополнительный капитал и дополнительный капитал неконсолидируемых финансовых организаций.

Утверждена  
постановлением Правительства  
Российской Федерации  
от 13 октября 2020 г. N 1680

## **МЕТОДИКА КОЛИЧЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ КРЕДИТНОГО РИСКА**

1. Настоящая методика устанавливает порядок расчета количественной оценки кредитного риска. Расчет количественной оценки кредитного риска осуществляется единым институтом развития в жилищной сфере (далее - единый институт развития) на основании данных его консолидированной финансовой отчетности по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 10 "Консолидированная финансовая отчетность", введенному в действие приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 г. N 217н, с учетом Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 9 "Финансовые инструменты", введенного в действие приказом Министерства финансов Российской Федерации от 27 июня 2016



г. N 98н (далее - Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 9 и 10).

Термины, используемые в настоящей методике при расчете количественной оценки кредитного риска, применяются с учетом их значений, определенных в международных стандартах финансовой отчетности и актах Центрального банка Российской Федерации.

2. Величина кредитных требований по кредитам (займам), обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также поручительства по ипотечным ценным бумагам, обеспеченным закладными физических лиц (далее - ипотечный портфель), взвешенным по уровню риска (КР<sub>иа</sub>), рассчитывается по формуле:

$$КР_{\text{иа}} = Кр_i^* \times \frac{1}{K} \times EAD_i,$$



где:

$Kp_i^*$  - коэффициент риска  $i$ -го ипотечного актива;

$\frac{1}{K}$  - обратная величина к минимально допустимому значению норматива достаточности собственных средств (капитала) единого института развития, определенного в соответствии с Федеральным законом "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

$EAD_i$  - величина кредитного требования, подверженная риску дефолта, представляющая собой средства, предоставленные заемщику и не погашенные им на дату возможного дефолта, комиссии и проценты, начисленные, но не полученные на дату дефолта, а также предусмотренные условиями договора штрафы и пени, начисленные, но не полученные на дату дефолта. Величина ожидаемых кредитных убытков в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 9 и 10 и частичные списания балансовой стоимости по



этому кредитному требованию не уменьшают величину кредитного требования, подверженную риску дефолта.

3. Коэффициент риска  $i$ -го ипотечного актива в отношении заемщиков, у которых не произошел дефолт (определяется в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 9 и 10) ( $K_{p_i}^*$ ), рассчитывается по формуле:

$$K_{p_i}^* = LGD_i \times \left( N \left( \frac{N^{-1}(PD_i) + \sqrt{0,15} \times N^{-1}(CI)}{\sqrt{0,85}} \right) - PD_i \right),$$

где:

$LGD_i$  - уровень потерь в случае дефолта, определяемый как доля потерь в величине кредитного требования ипотечного актива  $i$  на день возможного дефолта;

$N()$  - функция стандартного нормального распределения;

$N^{-1}()$  - обратная функция стандартного нормального распределения;



$PD_i$  - вероятность дефолта ипотечного актива  $i$  на период в один год;

$CI$  - целевой уровень надежности единого института развития, который определяется на основе внешнего кредитного рейтинга как единица за вычетом средней доли дефолтов организаций с соответствующим кредитным рейтингом.

4. По ипотечным активам, в отношении которых произошел дефолт, коэффициент риска  $i$ -го ипотечного актива ( $Kp_i^*$ ) рассчитывается по формуле:

$$Kp_i^* = \max(0; LGD_i - P_i),$$

где:

$LGD_i$  - уровень потерь в случае дефолта, определяемый как доля потерь в величине кредитного требования ипотечного актива  $i$  на день возможного дефолта;

$P_i$  - уровень ожидаемых кредитных убытков ипотечного актива  $i$  в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 9 и 10.



5. Показатель PD<sub>i</sub> рассчитывается на основе внутренней статистики портфеля единого института развития и оценивается при помощи внутренних моделей, исходя из накопленной статистики наблюдений доли дефолтов за долгосрочный период, охватывающий полный цикл деловой активности.

Отчет по внутренней статистике портфеля единого института развития, включая данные о доли дефолтов за долгосрочный период, является приложением к отчету о соблюдении нормативов финансовой устойчивости.

6. Показатель LGD<sub>i</sub> определяется на основе исторических значений показателей, влияющих на уровень возврата задолженности при дефолте, с применением консервативной поправки, отражающей кризисные исторические периоды.

7. Величина сделок проектного финансирования и поручительств по обязательствам заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской



Федерации" (далее - портфель проектного финансирования), взвешенных по уровню риска (КРпф), рассчитывается по формуле:

$$КР_{пф} = \frac{1}{K} \times \left( \sum_{ij=1}^{NM} L_{i,Cl}^j - P_{п} \right),$$

где:

$\frac{1}{K}$  - обратная величина к минимально допустимому значению норматива достаточности собственных средств (капитала) единого института развития, определенного в соответствии с Федеральным законом "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации";

N - количество проектов в портфеле проектного финансирования;

M - количество сценариев для портфеля проектного финансирования;

$L_i^j$  - потери по проекту i в сценарии j, рассчитанные согласно приложению N 1;



СI - доверительный интервал для расчета кредитного риска, определяемый исходя из предпосылки, что целевое значение внешнего кредитного рейтинга, установленное во внутренних документах единого института развития в течение всего остаточного срока до погашения портфеля, останется неизменным и определяется как единица за вычетом вероятности дефолта, соответствующей текущему внешнему рейтингу, согласно приложению N 2, но не более чем 0,999;

Рп - уровень ожидаемых кредитных убытков в портфеле в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 9 и 10.

8. Оценка кредитоспособности заемщиков, совокупных и ожидаемых потерь портфеля проектного финансирования осуществляется согласно модели, позволяющей определить ключевые параметры кредитного риска на основе денежных потоков в базовом и негативных сценариях. Денежные потоки по проекту должны учитывать его количественные и качественные характеристики, специфику финансирования через эскроу-счета, стандарты поручительства (если применимо) и особенности проведения процедуры банкротства.



9. Для оценки кредитного риска различных проектов в портфеле рассчитывается корреляция в следующем порядке:

а) создаются значения случайных величин  $X$  в соответствии со стандартным нормальным распределением для каждого сценария модели;

б) создаются значения случайных величин матрицы  $Y$ , содержащей в качестве элементов значения коррелированных стандартных нормативных случайных величин для каждого сценария и каждого проекта, обладающих нормальным распределением, с учетом корреляции на основе следующего преобразования:

$$Y = L(\rho\_F) \times X,$$

где:

$L(\rho\_F)$  - матрица, полученная разложением Холецкого, которая вычисляется на основе матрицы корреляций  $\rho\_F$  для фактора  $F$  стандартным образом;

$X$  - матрица размером (число проектов, число сценариев), содержащая в качестве



элементов значения стандартных нормальных случайных величин для каждого сценария и каждого проекта.

10. Величина кредитного риска по отдельному проекту ( $KP_{\text{иф}}^i$ ) рассчитывается по формуле:

$$KP_{\text{иф}}^i = \left( \overline{\sum_{i,j=1}^{N,M} L_{i,ci}^j} - P_n \right) \times \frac{A_i - P_i}{A_n - P_n},$$

где:

N - количество проектов в портфеле проектного финансирования;

M - количество сценариев для портфеля проектного финансирования;

$L_{i,j}^j$  - потери по проекту i в сценарии j;

CI - доверительный интервал для расчета кредитного риска, определяемый исходя из предпосылки, что целевое значение внешнего кредитного рейтинга, установленное во внутренних документах единого института развития в течение всего остаточного срока до погашения портфеля, останется неизменным и определяется как единица за вычетом



вероятности дефолта, соответствующему текущему внешнему рейтингу, определенному приложением N 2 к настоящей методике, но не более чем 0,999;

$R_p$  - уровень ожидаемых кредитных убытков в портфеле в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 9 и 10;

$A_i$  - величина кредитного требования по  $i$ -му проекту;

$P_i$  - уровень ожидаемых кредитных убытков в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 9 и 10 по  $i$ -му проекту;

$A_p$  - сумма кредитных требований по портфелю проектов.

11. Денежные потоки по проекту должны учитывать его количественные и качественные характеристики, специфику финансирования с использованием эскроу-счетов, порядок предоставления поручительства и особенности проведения процедуры банкротства.

12. Прочие балансовые активы, взвешенные по



уровню риска (КР<sub>пр</sub>), рассчитываются по формуле:

$$КР_{пр} = Кр_i \times (A_i - P_i),$$

где:

Кр<sub>i</sub> - коэффициент риска i-го актива, вычисляемый согласно приложению N 3;

A<sub>i</sub> - i-й балансовый актив единого института развития, не относящийся к ипотечным активам и портфелю проектного финансирования;

P<sub>i</sub> - величина ожидаемых кредитных убытков i-го актива в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 9 и 10.

В случае если активы обеспечены гарантией или поручительством, допускается использование коэффициента риска (риск-веса), соответствующего риску поручительств (гарантий) к обеспеченной части актива. К активам, обеспеченным гарантийным депозитом, залогом золота или залогом ценных бумаг, выпущенных единым институтом развития, применяется коэффициент риска (риск-вес) 0 процентов.



13. Прочие условные обязательства кредитного характера, взвешенные по уровню риска (КР<sub>уо</sub>), рассчитываются по формуле:

$$КР_{уо} = CCF_i \times Kp_i \times (A_i - P_i),$$

где:

CCF<sub>i</sub> - коэффициент кредитной конверсии для i-го условного обязательства кредитного характера, вычисляемый согласно приложению N 4;

Kp<sub>i</sub> - коэффициент риска i-го условного обязательства кредитного характера, вычисляемый в соответствии с приложением N 3 к настоящей методике;

A<sub>i</sub> - i-е условное обязательство кредитного характера единого института развития;

P<sub>i</sub> - величина ожидаемых кредитных убытков i-го условного обязательства кредитного характера в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 9 и 10.

14. Величина кредитного риска по производным финансовым инструментам (КР<sub>пфи</sub>) рассчитывается по формуле:



$$КР_{\text{ифи}} = СС_i + КС_i \times РВ_i \times К_i,$$

где:

СС<sub>і</sub> - справедливая стоимость і-го производного финансового инструмента;

КС<sub>і</sub> - номинальная контрактная стоимость і-го производного финансового инструмента;

РВ<sub>і</sub> - коэффициент риска (риск-вес), вычисляемый в соответствии с приложением N 3 к настоящей методике;

К<sub>і</sub> - коэффициент в зависимости от срока, оставшегося от отчетной даты до даты валютирования, согласно приложению N 5.

15. Для всех прочих активов и условных обязательств кредитного характера, не указанных в настоящей методике, коэффициент риска (риск-вес) устанавливается равным 100 процентам.

16. Единый институт развития для оценки сделок проектного финансирования и поручительств по обязательствам заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных



объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", использует модель на основе денежных потоков в базовом и негативном сценариях (далее - имитационная модель оценки сделок проектного финансирования).

17. Денежные потоки портфеля проектного финансирования определяются исходя из денежных потоков по отдельным проектам с учетом статистической взаимосвязи между проектами и диверсификации риска. В рамках имитационной модели оценки сделок проектного финансирования должны быть определены следующие параметры:

схема финансирования проекта, в том числе наличие или отсутствие поручительства, согласно приложению N 6;

критерии дефолта заемщика или признаки дефолта заемщика;

сигналы раннего предупреждения на основе факторов кредитного риска;

эффект на кредитоспособность от активации сигналов раннего предупреждения;



стратегии взаимодействия с заемщиком при срабатывании признаков дефолта (реструктуризация или банкротство);

компоненты чистой стоимости денежных потоков в описанных стратегиях взаимодействия;

этапы процесса банкротства с учетом законодательства Российской Федерации;

используемая ставка дисконтирования.

18. Оценка кредитного риска осуществляется путем моделирования денежных потоков, в том числе операционных расходов, денежных расходов и выручки от проекта, в различных сценариях. В рамках имитационной модели оценки сделок проектного финансирования рассматривается влияние на денежные потоки систематических, связанных с изменением макроэкономической обстановки, и специфических, связанных с присущими проекту факторами риска и шоков.

19. При анализе систематических шоков единый институт развития определяет список релевантных для характеристик проектов макроэкономических параметров. Денежный поток после учета влияния макроэкономического



параметра в квартал  $t$  в сценарии  $s$  ( $CF_{t,s}^{\text{macro}}$ )  
рассчитывается по формуле:

$$CF_{t,s}^{\text{macro}} = CF_{t,s} \times \frac{I_{t,s}}{E(I_t)},$$

где:

$CF_{t,s}$  - денежный поток до учета влияния  
макроэкономического параметра в квартал  $t$  в  
сценарии  $s$ ;

$I_{t,s}$  - значение индекса макроэкономического  
параметра (инфляция, реальная стоимость  
недвижимости на первичном рынке, реальная  
себестоимость строительства) в квартал  $t$  в  
сценарии  $s$  (определяется единым институтом  
развития на самостоятельной основе);

$E(I_t)$  - среднее значение индекса  
макроэкономического параметра (инфляция,  
реальная стоимость недвижимости на первичном  
рынке, реальная себестоимость строительства) в  
квартал  $t$  по всем сценариям.

20. При анализе специфических риск-факторов  
симулируются сценарии, в которых на уровне  
проекта реализуются шоки, связанные с



характеристиками отдельного проекта:

а) задержка строительства;

б) превышение бюджета;

в) задержка продаж.

21. В рамках модуля задержки строительства по каждому проекту оценивается исходное распределение задержек, текущая задержка строительства и остаточное время строительства. Оценка исходного распределения задержек строительства основывается на сглаженных исторических данных по проектам, по которым не был реализован риск недофинансирования. Вероятность задержки строительства для проекта определяется, исходя из изменения параметров распределения задержек строительства на основе количественных и качественных характеристик проекта. В каждом сценарии задержка строительства увеличивает длительность инвестиционной фазы и смещает график строительства. В результате смещения по проекту будут понесены дополнительные капитальные расходы.

22. В рамках модуля задержек анализируется отклонение доли продаж относительно бизнес-



плана, которое приводит к изменению длительности проекта и дополнительным расходам по проекту. На задержку продаж влияют маркетинговый риск, задержка строительства и ипотечная ставка процента. Оценка осуществляется в несколько этапов:

- а) оценивается средняя ожидаемая задержка продаж и распределение задержки продаж для проекта на основе его характеристик (маркетинговый балл, плановая длительность строительства, средняя площадь квартиры в объекте);
- б) сценариям присваиваются значения задержек продаж согласно полученному распределению;
- в) оценивается совокупная задержка продаж с учетом задержки строительства;
- г) задержка продаж трансформируется в изменение длительности проекта, график продаж модифицируется в зависимости от изменения сроков проекта;
- д) график продаж корректируется в зависимости от отклонений ипотечной ставки от среднего сценария.



23. В рамках модуля превышения бюджета оцениваются превышение бюджета над буфером на непредвиденные расходы и инфляционным удорожанием на основании исторических данных относительного распределения превышения бюджетов по проектам при условии наличия превышения бюджета.

24. Кредитный риск на уровне портфеля проектного финансирования рассчитывается с учетом эффекта диверсификации на основе исторической статической взаимосвязи между:

риск-факторами проектов (одного проекта и между различными проектами): задержка строительства, превышение бюджета, задержка продаж;

макроэкономическими риск-факторами модели: инфляция, себестоимость строительства, индекс цен недвижимости, ипотечная процентная ставка;

макроэкономических риск-факторов и риск-факторов проектов.

25. Кредитный риск проекта с учетом диверсификации на основе непрерывного предельного вклада в кредитный риск портфеля (



$KP_i^{div}$ ) рассчитывается по формуле:

$$KP_i^{div} = Z \times \left( \frac{\sum_{j=1}^n L_i(L_{portfolio, \alpha_j})}{n} - EL_i \right),$$

где:

$Z$  - множитель капитала, учитывающий, что сумма  $\sum_i KP_i^{div}$  должна быть равна диверсифицированному кредитному риску портфеля;

$L_i(L_{portfolio, \alpha_j})$  - потери по проекту  $i$  в сценарии, соответствующем перцентилю потерь по портфелю в сценарии, соответствующем перцентилю  $CI$ ;

$\alpha_j$  - перцентиль потерь по портфелю в сценарии  $j$ , принимающий значение в диапазоне от  $CI$  до 1;

$CI$  - доверительный интервал для расчета кредитного риска, определяемый исходя из предпосылки, что целевое значение внешнего кредитного рейтинга, установленное во внутренних документах единого института



развития в течение всего остаточного срока до погашения портфеля, останется неизменным и определяется как единица за вычетом вероятности дефолта, соответствующей текущему внешнему рейтингу, определенный приложением N 2 к настоящей методике, но не более чем 0,999;

$n$  - количество сценариев, удовлетворяющих границам параметра;

$E_i$  - ожидаемые потери по проекту  $i$ .

26. Методы оценки кредитного риска по ипотечным активам и проектному финансированию с использованием счетов эскроу, основанные на внутренних рейтингах и описанные в настоящей методике, должны использовать компоненты дефолта согласно приложению N 7.

27. Единый институт развития обеспечивает проведение проверки модели количественной оценки кредитного риска, на основании которой осуществляется расчет норматива достаточности собственных средств (капитала) внешними (независимыми) и внутренними экспертами. Отчеты по результатам указанных проверок представляются согласно приложению N 8. Отчет по результатам проверки, проведенной



внутренними экспертами, представляется единым институтом развития Национальному совету по обеспечению финансовой стабильности ежегодно в составе отчета о соблюдении нормативов финансовой устойчивости.

Приложение N 1  
к методике количественной оценки  
кредитного риска

ПОРЯДОК  
РАСЧЕТА ПОТЕРЬ ПО ПРОЕКТАМ ПРОЕКТНОГО  
ФИНАНСИРОВАНИЯ

1. Порядок расчета потерь по проекту  $i$   
проектного финансирования в сценарии  $j$  ( $L_i^j$ )  
рассчитывается по формуле:

$$L_i^j = PV(EAD) - R,$$

где:

$PV()$  - функция приведения (дисконтирования)  
денежных потоков к моменту дефолта  
(банкротства - в случае предоставления  
поручительства);

EAD - ожидаемая сумма под риском единого



института развития в жилищной сфере при дефолте (банкротстве) застройщика проекта на момент дефолта (банкротства);

R - возвраты денежных средств единого института развития в жилищной сфере, рассчитываемые согласно пункту 4 настоящего порядка.

2. Ожидаемая сумма под риском единого института развития в жилищной сфере (EAD) рассчитывается по формуле:

$$EAD = \frac{\sum_{i=1}^n (EAD_i \times I_{b,i})}{n_b},$$

где:

EAD<sub>i</sub> - сумма под риском единого института развития в жилищной сфере при дефолте (банкротстве) застройщика проекта на момент дефолта (банкротства) в сценарии i, рассчитываемая согласно пункту 3 настоящего порядка;

n - количество сценариев, которые были использованы в имитационной модели;

I<sub>b,i</sub> - множитель, принимающий значение 1, если



в сценарии  $i$  реализовался дефолт (банкротство), и 0 - в противном случае;

$n_b$  - количество сценариев с дефолтом (банкротством).

3. Сумма под риском единого института развития в жилищной сфере в сценарии  $i$  ( $EAD_i$ ) рассчитывается по формуле:

$$EAD_i = Debt_i + Interest_i,$$

где:

$Debt_i$  - основной долг застройщика перед единым институтом развития в жилищной сфере на момент дефолта (банкротства) в сценарии  $i$ ;

$Interest_i$  - накопленные, но неоплаченные проценты перед единым институтом развития в жилищной сфере на момент дефолта (банкротства) в сценарии  $i$ .

4. Возвраты денежных средств единого института развития в жилищной сфере в случае банкротства заемщика ( $R$ ) рассчитываются по формуле:

$$R = \min \left[ \frac{Guar}{w \times (bank\_estate)} \right],$$



где:

Guar - выплата по гарантии;

W - доля конкурсной массы, на которую претендует единый институт развития в жилищной сфере;

(bank\_estate) - конкурсная масса при банкротстве застройщика.

Приложение N 2  
к методике количественной оценки  
кредитного риска

**ТАБЛИЦА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ДОВЕРИТЕЛЬНОГО ИНТЕРВАЛА**

Рейтинговое агентство "Стандарт энд Пурс" (Standard & Poor's)	Рейтинговое агентство "Мудис Инвесторс Сервис" (Moody's Investors Service)	Рейтинговое агентство "Фитч Рейтингс" (Fitch-Ratings)	Вероятность дефолта
AAA	Aaa	AAA	0,00%
AA+	Aa1	AA+	0,00%



AA	Aa2	AA	0,00%
AA-	Aa3	AA-	0,08%
A+	A1	A+	0,05%
A	A2	A	0,02%
A-	A3	A-	0,04%
BBB+	Baa1	BBB+	0,12%
BBB	Baa2	BBB	0,16%
BBB-	Baa3	BBB-	0,31%
BB+	Ba1	BB+	0,48%
BB	Ba2	BB	0,69%
BB-	Ba3	BB-	1,52%
B+	B1	B+	2,39%
B	B2	B	3,20%
B-	B3	B-	7,47%
CCC+	Caa1	CCC+	6,46%
CCC	Caa2	CCC	14,30%



ССС-	Саа3	ССС-	21,60%
СС-С	Са-С	СС-С	26,10%

Приложение N 3  
к методике количественной оценки  
кредитного риска

### ПЕРЕЧЕНЬ РАСШИФРОВОК КОЭФФИЦИЕНТОВ РИСКА (РИСК-ВЕСОВ)

Активы		Коэффициент риска (риск- вес), процентов
1.	Денежные средства на текущих счетах в Банке России, федеральных органах исполнительной власти	0
2.	Наличные средства в кассе	0
3.	Обязательные резервы в Банке России	0



4.	Денежные средства на текущих счетах в российских банках	20
5.	Депозиты в российских банках со сроком погашения до 3 месяцев	20
6.	Средства с ограниченным правом использования, включая аккумулированные средства, поступающие по ипотечным закладным для выплат по ипотечным ценным бумагам	0
7.	Денежные средства на текущих счетах в российских банках, номинированные в иностранной валюте	100
8.	Депозиты в российских банках со сроком погашения более 3 месяцев	100



9.	Средства с ограниченным правом использования, размещенные в депозиты и на расчетных счетах	100
10.	Требования к Российской Федерации, федеральным органам исполнительной власти и Банку России	0
11.	Требования к заемщикам, обеспеченные государственными гарантиями Российской Федерации или гарантиями (поручительствами) Банка России	0
12.	Требования к заемщикам, которые являются головными исполнителями или исполнителями в соответствии со статьей 3 Федерального закона "О государственном оборонном заказе"	50



13.	Облигационные займы государств - членов Организации экономического сотрудничества и развития	0
14.	Кредитные требования к субъектам Российской Федерации, муниципальным образованиям, государственной корпорации развития "ВЭБ.РФ" и связанным с ней компаниям	20
15.	Кредитные требования к заемщикам, обеспеченные поручительствами и гарантиями субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, государственной корпорации развития "ВЭБ.РФ"	20



16.	Кредитные требования к заемщикам, указанным в абзаце четвертом постановления Правительства Российской Федерации от 15 января 2018 г. N 10 "Об определении случаев освобождения общества с ограниченной ответственностью от обязанности раскрывать и (или) предоставлять информацию, касающуюся крупных сделок и (или) сделок, в совершении которых имеется заинтересованность "	20
17.	Еврооблигации, выпущенные Российской Федерацией	50



18.	Облигации, имеющие долгосрочный рейтинг, присвоенный по национальной рейтинговой шкале для Российской Федерации российским кредитным рейтинговым агентством, ниже определенного Банком России уровня или имеющие рейтинг эмитента ниже "B" рейтингового агентства "Стандарт энд Пурс" (Standard & Poor's), рейтингового агентства "Фитч Рейтингс" (Fitch-Ratings), "B2" рейтингового агентства "Мудис Инвесторс Сервис" (Moody's Investors Service)	150
19.	Прочие ценные бумаги (кроме ипотечных ценных бумаг)	100



20.	Финансирование по договорам долевого участия, заключенным после 1 января 2018 г., с первоначальным взносом менее 20 процентов	150
21.	Выданные стабилизационные займы	150
22.	Потребительские кредиты	100
23.	Ипотечные сертификаты участия	150
24.	Прочие кредиты и займы юридическим и физическим лицам	100
25.	Активы выбывающих групп, классифицированные как предназначенные для продажи	100
26.	Ипотечные ценные бумаги, выпущенные с баланса ипотечных агентов (старшие транши)	100



27.	Ипотечные ценные бумаги, выпущенные с баланса ипотечных агентов (мезонинные транши)	150
28.	Прочие активы, обеспеченные закладными, выпущенные с баланса банка-оригинатора	100
29.	Инвестиционная недвижимость	150
30.	Внеоборотные активы, предназначенные для распределения	150
31.	Активы, полученные банком по договорам об отступном, в том числе недвижимость для продажи	150
32.	Объекты, полученные в результате взыскания залога	150
33.	Основные средства	100



34.	Требования по текущему налогу на прибыль	0
35.	Прочие активы	100

Приложение N 4  
к методике количественной оценки  
кредитного риска

### **ПЕРЕЧЕНЬ РАСШИФРОВОК КОЭФФИЦИЕНТОВ КРЕДИТНОЙ КОНВЕРСИИ**

Обязательства кредитного характера	Коэффициент кредитной конверсии (CCF)



1.	Неиспользованные кредитные линии, неиспользованные лимиты по предоставлению средств в виде "овердрафт" и "под лимит задолженности" (с правом безусловного досрочного закрытия или ковенантами, приводящими к досрочному закрытию при ухудшении финансового состояния заемщика)	0 процентов
2.	Аккредитивы, покрытые за счет клиента	20 процентов
3.	Неиспользованные кредитные линии, неиспользованные лимиты по предоставлению средств в виде "овердрафт" и "под лимит задолженности" (краткосрочные)	20 процентов
4.	Непокрытые отзывные аккредитивы	50 процентов



5.	Аккредитивы, частично покрытые за счет клиента (в части суммы, не покрытой клиентом или эмитентом)	50 процентов
6.	Обязательства по выкупу закладных	50 процентов
7.	Неиспользованные кредитные линии, неиспользованные лимиты по предоставлению средств в виде "овердрафт" и "под лимит задолженности" (со сроком действия более 365 - 366 календарных дней)	50 процентов
8.	Обязательства по предоставлению займа	50 процентов
9.	Соглашение о фондировании и рефинансировании	50 процентов
10.	Банковские гарантии и поручительства	100 процентов



11.	Безотзывные аккредитивы, покрытые кредитной линией банка или непокрытые	100 процентов
12.	Уступка прав требования	100 процентов
13.	Поручительство по ипотечным ценным бумагам третьих лиц	100 процентов
14.	Прочие обязательства кредитного характера	50 процентов

Приложение N 5  
к методике количественной оценки  
кредитного риска

**ПЕРЕЧЕНЬ  
РАСШИФРОВОК КОЭФФИЦИЕНТОВ РИСКА  
ПРОИЗВОДНЫХ  
ФИНАНСОВЫХ ИНСТРУМЕНТОВ**

Срок до даты валютирования	Менее 1 года	От 1 до 5 лет	Свыше 5 лет
Валютные сделки	0,01	0,05	0,075



Процентные сделки	0,005	0,005	0,015
Сделки с ценными бумагами	0,06	0,08	0,1
Сделки с драгоценными металлами	0,07	0,07	0,08
Прочие сделки	0,1	0,12	0,15

Приложение N 6  
к методике количественной оценки  
кредитного риска

**ФОКУС  
АНАЛИЗА КРЕДИТНОГО РИСКА В РАЗЛИЧНЫХ  
СХЕМАХ  
ФИНАНСИРОВАНИЯ ПРОЕКТА**

Схема финансирования проекта	Фокус анализа	Учитываемые факторы
------------------------------	---------------	---------------------



Кредитный риск банка, выдающего кредит без поручительства	дефолт заемщика	возможность реструктуризации кредита
Кредитный риск банка, выдающего кредит с поручительством	банкротство поручителя	целесообразность реструктуризации при возможности исполнения страхового покрытия в рамках поручительства
Кредитный риск поручителя	банкротство заемщика	основные этапы процесса банкротства

Приложение N 7  
к методике количественной оценки  
кредитного риска

## **МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ДЕФОЛТА**

1. Модели количественной оценки кредитного риска по кредитным требованиям (займам), обеспеченным ипотекой и (или) залогом прав



требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - ипотечные активы), и проектному финансированию с использованием счетов эскроу должны использовать определение дефолта, включающее следующие элементы:

а) заемщик просрочил погашение перед единым институтом развития в жилищной сфере (далее - единый институт развития) или его дочерним хозяйственным обществом любых кредитных обязательств, признаваемых существенными по величине просроченной задолженности в соответствии с внутренними документами единого института развития, более чем на 90 календарных дней. Порядок расчета количества просроченных дней по кредитному требованию определяется внутренними документами единого института развития;

б) возникновение основания для признания значительного ухудшения качества кредитного требования. Критерии или порядок признания



значительного ухудшения качества кредитного требования определяются внутренними документами единого института развития;

в) проведение реструктуризации, связанной с невозможностью исполнения заемщиком кредитных обязательств согласно первоначальным условиям договора за счет собственной финансово-хозяйственной деятельности в отношении кредитного требования. Критерии или порядок признания такой реструктуризации определяются внутренними документами единого института развития;

г) реализация кредитного требования с существенными экономическими потерями в результате ухудшения качества кредитного требования. Критерии или порядок признания существенных экономических потерь при реализации кредитного требования определяются внутренними документами единого института развития;

д) наличие признаков банкротства:

обращение единого института развития или его дочернего хозяйственного общества в суд с заявлением о признании должника банкротом;



признание судом заемщика банкротом или введение судом в отношении заемщика процедуры, применяемой в деле о банкротстве;

обращение заемщика в суд с заявлением о банкротстве или принятие заемщиком мер, направленных на неисполнение своих обязательств перед кредитором.

2. Критерии или порядок признания выхода из дефолта (выздоровления) заемщика определяются внутренними документами единого института развития.

Приложение N 8  
к методике количественной оценки  
кредитного риска

**ТРЕБОВАНИЯ  
К СТРУКТУРЕ ОТЧЕТА ПО РЕЗУЛЬТАТАМ  
ПРОВЕРКИ МОДЕЛИ  
КОЛИЧЕСТВЕННОЙ ОЦЕНКИ КРЕДИТНОГО  
РИСКА, ОСУЩЕСТВЛЯЕМОЙ  
НЕЗАВИСИМЫМИ И ВНУТРЕННИМИ  
ЭКСПЕРТАМИ ЕДИНОГО ИНСТИТУТА  
РАЗВИТИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ**

Раздел	Содержание раздела



Сводная информация	описание всех элементов и процедур проведенной проверки
	структура отчета
	основные результаты
Общий вывод об итогах проверки по всем элементам модели	недостатки
	замечания
	предложения по улучшению
Описание модели	описание модели экспертом
Анализ данных, используемых для разработки и тестирования модели	размеры выборок обучения и тестирования
	размер выборки для проверки (при наличии)
	анализ пропусков: как обрабатываются, чем заполняются, правила, по которым исключаются из анализа



	правила предобработки и группировки переменных
Количественная проверка	анализ стабильности популяции (при необходимости)
	корректность оценки модели
	качество данных
	возможность использования выбранных факторов
	обработка и воспроизводимость факторов
	устойчивость влияния факторов на целевую переменную
	прогнозирующая и ранжирующая силы моделей



Качественная проверка	свод результатов тестирования модели в целях определения, насколько корректно она отвечает используемым математическим предпосылкам и экономической логике
-----------------------	--

Утверждена  
постановлением Правительства  
Российской Федерации  
от 13 октября 2020 г. N 1680

## МЕТОДИКА

# ПРОВЕДЕНИЯ ЕДИНЫМ ИНСТИТУТОМ РАЗВИТИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ СТРЕСС-ТЕСТИРОВАНИЯ ДОСТАТОЧНОСТИ СОБСТВЕННЫХ СРЕДСТВ (КАПИТАЛА) И СТРЕСС-ТЕСТИРОВАНИЯ ДОСТАТОЧНОСТИ СВОИХ ЛИКВИДНЫХ АКТИВОВ

1. Настоящая методика устанавливает порядок проведения единым институтом развития в жилищной сфере (далее - единый институт развития) стресс-тестирования достаточности собственных средств (капитала) и стресс-



тестирования достаточности своих ликвидных активов.

2. Единый институт развития проводит стресс-тестирования достаточности собственных средств (капитала) и достаточности своих ликвидных активов по сценариям, перечень которых утвержден Национальным советом по обеспечению финансовой стабильности.

Сценарии стресс-тестирований должны отражать различную длительность и тяжесть воздействия событий кризисного характера. Проведение стресс-тестирования по дополнительным сценариям может осуществляться единым институтом развития в случаях, когда ранее утвержденные сценарии не отражают текущую макроэкономическую ситуацию.

3. Утверждение сценариев Национальным советом по обеспечению финансовой стабильности осуществляется не ранее чем за 6 месяцев до представления результатов стресс-тестирований достаточности собственных средств (капитала) и достаточности ликвидных активов. Утверждение сценариев для представления результатов стресс-тестирований достаточности собственных средств (капитала) и достаточности ликвидных активов в 2021 году осуществляется



единовременно с представлением результатов стресс-тестирований.

4. При проведении стресс-тестирования достаточности собственных средств (капитала) осуществляется прогноз на 2 года с отчетной даты, на которую проводится стресс-тестирование. При проведении стресс-тестирования достаточности ликвидных активов прогноз осуществляется на период, определяемый исходя из минимально допустимого периода времени, в течение которого единый институт развития сохраняет свою платежеспособность в стресс-сценарии (далее - горизонт выживания).

5. Минимально допустимое значение норматива достаточности собственных средств (капитала) (Н1) в стрессе составляет 8 процентов. Минимально допустимое значение горизонта выживания в стрессе составляет 30 дней.

6. В случае несоблюдения минимально допустимых значений Н1 в стресс-сценарии и минимально допустимого значения горизонта выживания в стресс-сценарии единый институт развития обязан разработать план обеспечения финансовой устойчивости и представить указанный план Национальному совету по



обеспечению финансовой стабильности в сроки, установленные в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 2020 г. N 1680 "О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере".

7. Достаточность собственных средств (капитала) в стрессе ( $\Pi_{\text{в стрессе}}$ ) рассчитывается по формуле:

$$\Pi_{\text{в стрессе}} = \frac{\text{величина собственных средств (капитала)}}{(KР_{\text{на}} + KР_{\text{иф}} + KР_{\text{ип}} + KР_{\text{исоб}} + KР_{\text{юо}} + KР_{\text{ифи}} + P)}$$

где:

величина собственных средств (капитала) - собственные средства, определяемые в соответствии с методикой расчета величины собственных средств (капитала) единого института развития в жилищной сфере, предусмотренной приложением к методике расчета нормативов финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 2020 г. N 1680 "О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института



развития в жилищной сфере";

стресс-потери - величина потерь единого института развития в стресс-сценарии по кредитному, операционному и рыночному рискам;

КРиа - права требования по кредитам (займам), обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающих требованиям Федерального закона "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", а также поручительства по ипотечным ценным бумагам, обеспеченным закладными физических лиц (далее - ипотечные активы), взвешенные по уровню риска в соответствии с пунктами 2 - 6 методики количественной оценки кредитного риска, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 2020 г. N 1680 "О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере" (далее - методика количественной оценки кредитного риска);



КРпф - сделки проектного финансирования и поручительства по обязательствам заемщиков-застройщиков, использующих счета эскроу в соответствии с Федеральным законом "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации", взвешенные по уровню риска в соответствии с пунктами 7 - 11 методики количественной оценки кредитного риска;

КРпр - прочие балансовые активы, взвешенные с учетом риска в соответствии с пунктом 12 методики количественной оценки кредитного риска;

КРнеоб - сумма необеспеченной части требований по возврату ценных бумаг, переданных по совершаемым на возвратной основе сделкам с ценными бумагами, ранее полученными на возвратной основе без первоначального признания, уменьшенная на величину сформированных резервов и умноженная на 5 процентов коэффициента риска;

КРуо - величина кредитного риска по прочим условным обязательствам кредитного характера,



рассчитанная в соответствии с пунктом 13 методики количественной оценки кредитного риска;

КРпфи - величина кредитного риска по производным финансовым инструментам, рассчитанная в соответствии с пунктом 14 методики количественной оценки кредитного риска;

РСК - величина риска изменения стоимости кредитного требования в результате ухудшения кредитного качества контрагента, рассчитанная в соответствии с приложением 7 к инструкции Центрального банка Российской Федерации от 29 ноября 2019 г. N 199-И "Об обязательных нормативах и надбавках к нормативам достаточности капитала банков с универсальной лицензией";

КРФ - величина кредитного риска по вложениям единого института развития в акции и (или) паи акционерных инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов, негосударственных пенсионных фондов, а также фондов, расположенных за пределами территории Российской Федерации, в том числе переданных в доверительное управление, рассчитываемая как



балансовая сумма, умноженная на 100 процентов;

ОР - величина операционного риска, равная 0;

РР - величина рыночного риска, равная 0;

К - поправочный коэффициент, предусмотренный пунктом 8 методики расчета нормативов финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 2020 г. N 1680 "О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере".

8. Стресс-потери по кредитному риску рассчитываются как изменение финансового результата на величину дополнительно сформированных резервов под ожидаемые кредитные убытки в соответствии с международными стандартами финансовой отчетности.

9. Стресс-потери по рыночному риску рассчитываются как изменение финансового результата, вызванное волатильностью на финансовых рынках.



10. Стресс-потери по операционному риску рассчитываются как оценка прямого влияния реализации крупных событий операционного риска на финансовый результат.

11. Оценка горизонта выживания осуществляется в несколько этапов:

а) расчет ежедневных денежных притоков и оттоков в соответствии с правами требования и обязательствами по заключенным договорам;

б) формирование ежедневных оценочных денежных притоков и оттоков с учетом заданных параметров стресс-сценария;

в) расчет гэпов дефицита или запаса ликвидности путем суммирования денежных потоков в соответствии с правами требования и обязательствами по заключенным договорам и оценочных денежных потоков на заданных интервалах;

г) оценка горизонта выживания, в течение которого совокупность денежных средств и высоколиквидных активов, которые позволяют привлечь денежные средства в максимально короткие сроки путем предоставления кредитов под залог этих активов либо их реализации,



принимает положительные значения.

Утверждены  
постановлением Правительства  
Российской Федерации  
от 13 октября 2020 г. N 1680

## ПРАВИЛА

# ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ КОНТРОЛЯ ЗА СОБЛЮДЕНИЕМ ЕДИНЫМ ИНСТИТУТОМ РАЗВИТИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ ПЛАНА ОБЕСПЕЧЕНИЯ СВОЕЙ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ

1. Настоящие Правила устанавливает порядок осуществления контроля за соблюдением единым институтом развития в жилищной сфере (далее - единый институт развития) плана обеспечения своей финансовой устойчивости.
2. Единый институт развития разрабатывает план обеспечения своей финансовой устойчивости и направляет его на утверждение Национальному совету по обеспечению финансовой стабильности. Указанное утверждение осуществляется путем принятия Национальным советом по обеспечению финансовой стабильности соответствующего решения, которое оформляется протоколом заседания Совета.



3. План обеспечения финансовой устойчивости единого института развития должен содержать следующие элементы:

- а) мероприятия, которые проводит единый институт развития;
- б) сроки проведения мероприятий;
- в) показатели контроля и методология их расчета (при необходимости);
- г) периодичность контроля показателей контроля;
- д) целевые значения показателей контроля, при достижении которых план обеспечения финансовой устойчивости считается выполненным;
- е) критичные значения показателей контроля, при которых план финансовой устойчивости должен быть пересмотрен;
- ж) сроки представления итогового и промежуточных отчетов о проведении мероприятий, о начале реализации плана обеспечения финансовой устойчивости, о значениях показателей контроля, а также о наступлении в деятельности единого института развития событий, предусмотренных планом



обеспечения финансовой устойчивости единого института развития. Сроки представления промежуточных отчетов определяются в зависимости от состава и сроков проводимых мероприятий, но не реже одного раза в квартал.

4. Национальный совет по обеспечению финансовой стабильности рассматривает план обеспечения финансовой устойчивости единого института развития и не позднее месяца со дня его поступления принимает решение:

а) об утверждении плана обеспечения финансовой устойчивости единого института развития;

б) о необходимости доработки плана обеспечения финансовой устойчивости единого института развития.

5. В случае принятия Национальным советом по обеспечению финансовой стабильности решений, предусмотренных подпунктом "б" пункта 4 и подпунктом "б" пункта 8 настоящих Правил, единый институт развития не позднее месяца со дня принятия соответствующего решения обеспечивает доработку плана обеспечения финансовой устойчивости и представление его Национальному совету по обеспечению финансовой стабильности для утверждения. При



этом в соответствующем решении Национального совета по обеспечению финансовой стабильности должны быть указаны направления доработки плана обеспечения финансовой устойчивости единого института развития.

6. Единый институт развития представляет Национальному совету по обеспечению финансовой стабильности в установленные планом обеспечения своей финансовой устойчивости сроки итоговые и промежуточные отчеты.

Указанные отчеты подлежат рассмотрению на заседании Национального совета по обеспечению финансовой стабильности не позднее месяца со дня их поступления.

7. В случае выявления Национальным советом по обеспечению финансовой стабильности отклонений от установленных планом обеспечения финансовой устойчивости единого института развития перечня мероприятий и (или) целевых значений показателей контроля Национальный совет по обеспечению финансовой стабильности запрашивает у единого института развития пояснения о причинах указанных отклонений, а также предложения по их



устранению. Указанные пояснения и предложения представляются единым институтом развития в Национальный совет по обеспечению финансовой стабильности не позднее месяца со дня получения соответствующего запроса.

8. По результатам рассмотрения пояснений и предложений, предусмотренных пунктом 7 настоящих Правил, Национальный совет по обеспечению финансовой стабильности вправе:

- а) уведомить наблюдательный совет единого института развития о несоблюдении единым институтом развития плана обеспечения финансовой устойчивости единого института развития, а также о выявлении отклонений, предусмотренных пунктом 7 настоящих Правил;
- б) принять решение о необходимости внесения в план обеспечения финансовой устойчивости единого института развития изменений, направленных на повышение эффективности содержащихся в нем мероприятий.

