



ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 26 августа 2025 г. № 1273

МОСКВА

О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере

В соответствии со статьей 5¹ 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 **п о с т а н о в л я е т** :

1. Утвердить прилагаемые:

методику расчета норматива достаточности собственных средств (капитала), норматива максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков, норматива финансового рычага и норматива ликвидности 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);

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

Правила учета рекомендаций межведомственной рабочей группы, созданной по решению Национального совета по обеспечению финансовой стабильности, по результатам проверки модели количественной оценки кредитного риска.

2. Установить, что единый институт развития в жилищной сфере (далее - единый институт развития) представляет Национальному совету по обеспечению финансовой стабильности, образованному в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июля 2013 г.

№ 571 "О Национальном совете по обеспечению финансовой стабильности" (далее - Национальный совет):

отчет о соблюдении норматива достаточности собственных средств (капитала), норматива максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков, норматива финансового рычага и норматива ликвидности (далее - нормативы финансовой устойчивости) - не позднее 30 рабочих дней со дня подписания аудиторского заключения о годовой консолидированной финансовой отчетности или заключения, составленного по результатам проверки промежуточной консолидированной финансовой отчетности за соответствующий отчетный период;

результаты проведения стресс-тестирования достаточности собственных средств (капитала) - не позднее 90 дней со дня подписания заключения, составленного по результатам проверки промежуточной консолидированной финансовой отчетности за 9 месяцев;

результаты проверки, проведенной межведомственной рабочей группой, созданной по решению Национального совета (далее - межведомственная рабочая группа), в соответствии с частью 9 статьи 5¹ 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 после окончания указанной проверки;

план обеспечения финансовой устойчивости единого института развития - для утверждения Национальным советом 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 не позднее 90 дней со дня получения единым институтом развития протокола заседания Национального совета, содержащего решение о признании результатов проверки, предусмотренной абзацем четвертым настоящего пункта, стресс-тестирования неудовлетворительными, либо в сроки, предусмотренные абзацем третьим настоящего пункта, для представления Национальному совету результатов стресс-тестирования, если указанные результаты стресс-тестирования соответствуют условиям, при которых у единого института развития возникает обязанность разработать план обеспечения финансовой устойчивости согласно пункту 7 методики проведения единым институтом

развития в жилищной сфере стресс-тестирования достаточности собственных средств (капитала), утвержденной настоящим постановлением.

3. Установить, что единый институт развития размещает на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет":

информацию о соблюдении единым институтом развития нормативов финансовой устойчивости, в том числе фактические показатели нормативов финансовой устойчивости, рассчитанные в соответствии с методикой расчета норматива достаточности собственных средств (капитала), норматива максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков, норматива финансового рычага и норматива ликвидности единого института развития в жилищной сфере, утвержденной настоящим постановлением, - в течение 10 рабочих дней со дня подписания аудиторского заключения о годовой консолидированной финансовой отчетности или заключения, составленного по результатам проверки промежуточной консолидированной финансовой отчетности за соответствующий отчетный период;

информацию о результатах проведенного единым институтом развития стресс-тестирования достаточности собственных средств (капитала) - в течение 10 рабочих дней со дня подписания аудиторского заключения о годовой консолидированной финансовой отчетности;

информацию о том, что по итогам рассмотрения Национальным советом результатов предусмотренной статьей 5¹ Федерального закона "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" стресс-тестирования план обеспечения финансовой устойчивости единого института развития не разрабатывается, а также информацию о разработке указанного плана в случае, предусмотренном пунктом 7 методики проведения единым институтом развития в жилищной сфере стресс-тестирования достаточности собственных средств (капитала), утвержденной настоящим постановлением, - не позднее 5 рабочих дней со дня рассмотрения указанных результатов Национальным советом.

4. Установить, что единый институт развития направляет информацию и материалы для рассмотрения в межведомственную рабочую группу в следующие сроки:

отчет о соблюдении нормативов финансовой устойчивости - не позднее чем за 15 рабочих дней до представления единым институтом развития указанного отчета Национальному совету;

результаты проведения стресс-тестирования достаточности собственных средств (капитала), план обеспечения финансовой устойчивости единого института развития - не позднее чем за 30 рабочих дней до дня представления единым институтом развития указанных материалов Национальному совету.

5. Установить, что:

минимально допустимое числовое значение норматива достаточности собственных средств (капитала) составляет 0,115;

максимально допустимое числовое значение норматива максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков составляет 0,25;

минимально допустимое числовое значение норматива финансового рычага составляет 0,025;

минимально допустимое числовое значение норматива ликвидности составляет 0,8.

6. Признать утратившими силу:

постановление Правительства Российской Федерации от 13 октября 2020 г. № 1680 "О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2020, № 43, ст. 6782);

постановление Правительства Российской Федерации от 20 февраля 2021 г. № 237 "О внесении изменений в методику расчета нормативов финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2021, № 9, ст. 1504);

постановление Правительства Российской Федерации от 3 октября 2022 г. № 1757 "О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 13 октября 2020 г. № 1680" (Собрание законодательства Российской Федерации, 2022, № 41, ст. 7090).

7. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования, за исключением абзаца пятого пункта 5 настоящего постановления и пункта 10 методики расчета норматива достаточности собственных средств (капитала), норматива максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков, норматива финансового рычага и норматива ликвидности единого

института развития в жилищной сфере, утвержденной настоящим постановлением, которые вступают в силу с 1 января 2026 г.

Председатель Правительства
Российской Федерации



М.Мишустин

УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 26 августа 2025 г. № 1273

М Е Т О Д И К А

расчета норматива достаточности собственных средств (капитала), норматива максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков, норматива финансового рычага и норматива ликвидности единого института развития в жилищной сфере

1. Настоящая методика устанавливает порядок расчета норматива достаточности собственных средств (капитала), норматива максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков, норматива финансового рычага и норматива ликвидности единого института развития в жилищной сфере (далее соответственно - нормативы финансовой устойчивости, единый институт развития).

2. Расчет нормативов финансовой устойчивости осуществляется единым институтом развития на основании данных его консолидированной финансовой отчетности, составленной в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 10 "Консолидированная финансовая отчетность", признанным для применения на территории Российской Федерации. При определении величины собственных средств (капитала) и величины кредитного, рыночного, операционного рисков в целях расчета нормативов финансовой устойчивости единый институт развития руководствуется принципами достоверности и объективности, осмотрительности, преобладания экономической сущности над формой.

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

3. В расчет величины нормативов финансовой устойчивости включаются отчетные данные организаций единого института развития,

осуществляющих финансовую и страховую деятельность, вспомогательную деятельность в сфере финансовых услуг и страхования, операции с недвижимым имуществом, деятельность, связанную с использованием вычислительной техники и информационных технологий (в случае если такая деятельность осуществляется в целях обеспечения деятельности организаций единого института развития), предоставление прочих видов услуг (в случае если такие услуги предоставляются в целях обеспечения деятельности организаций единого института развития), а также отчетные данные организаций единого института развития, являющихся микрофинансовыми организациями или структурированными организациями, созданными в целях осуществления единым институтом развития (в том числе входящими в его состав организациями) секьюритизации активов или иных финансовых операций и (или) операций с недвижимостью или иных нефинансовых операций.

4. Отчетные данные организаций единого института развития, указанных в пункте 3 настоящей методики, каждые из которых составляют менее 10 процентов величины собственных средств (капитала) единого института развития, включаются в расчет нормативов финансовой устойчивости в случае, если такие отчетные данные составляют в совокупности более 10 процентов величины собственных средств (капитала) единого института развития и (или) отсутствие таких отчетных данных указанных организаций может повлиять на экономические решения, принимаемые пользователями на основании финансовой отчетности.

5. Нормативы финансовой устойчивости рассчитываются единым институтом развития ежеквартально по состоянию на последний календарный день отчетного квартала.

6. Единый институт развития устанавливает на внутриквартальные даты примерную для него величину рисков, необходимую для обеспечения контроля за уровнем нормативов финансовой устойчивости, исходя из планового объема бизнеса и величины собственных средств (капитала) с учетом возможных потерь. Ограничения величины рисков, необходимой для обеспечения контроля за уровнем нормативов финансовой устойчивости, аппетита к риску, должны обеспечивать запас финансовой устойчивости по отношению к минимально (максимально) допустимым значениям нормативов финансовой устойчивости, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 2025 г. № 1273 "О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости

единого института развития в жилищной сфере", а также распределяться на ключевые направления деятельности.

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

$$Н1 = \frac{\text{величина собственных средств (капитала)}}{(КР_{\text{иа}} + КР_{\text{пф}} + М + КР_{\text{пр}} + КР_{\text{необ}} + КР_{\text{уо}} + КР_{\text{пфи}} + М_{\text{пн}} + РСК + КРФ + ОР + РР)},$$

где:

величина собственных средств (капитала) - собственные средства, определяемые в соответствии с методикой расчета величины собственных средств (капитала) единого института развития согласно приложению № 1;

$КР_{\text{иа}}$ - 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 залогом ипотечного покрытия, в состав которого входят обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства требования к физическому лицу о возврате основной суммы долга и (или) об уплате процентов по кредитным договорам и договорам займа, удостоверенные закладными, взвешенные по уровню риска в соответствии с пунктами 2 - 14 методики количественной оценки кредитного риска, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 2025 г. № 1273 "О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере" (далее - методика количественной оценки кредитного риска);

$КР_{\text{пф}}$ - 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 15 - 21 методики количественной оценки кредитного риска;

$М$ - величина модельного риска, рассчитываемая по формуле:

$$M = \max \left\{ 0; M_0 \times (KP_{\text{иа}}^{\text{std}} + KP_{\text{пф}}^{\text{std}}) - (KP_{\text{иа}} + KP_{\text{пф}}) \right\},$$

где:

M_0 - значение модельного ограничения, равное:

с 1 июля 2025 г. - 50 процентам;

с 1 июля 2026 г. - 55 процентам;

с 1 июля 2027 г. - 60 процентам;

с 1 января 2028 г. до даты начала применения уполномоченным банком в сфере жилищного строительства кредитного риска, рассчитанного с применением банковских методик управления кредитным риском и моделей количественной оценки кредитного риска в рамках подхода на основе внутренних рейтингов, указанного в разрешении Центрального банка Российской Федерации на применение подхода на основе внутренних рейтингов, выданном в соответствии с частью второй статьи 72¹ Федерального закона "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)", - 60 процентам;

после даты начала применения уполномоченным банком в сфере жилищного строительства кредитного риска, рассчитанного с применением банковских методик управления кредитным риском и моделей количественной оценки кредитного риска в рамках подхода на основе внутренних рейтингов, указанного в разрешении Центрального банка Российской Федерации на применение подхода на основе внутренних рейтингов, выданном в соответствии с частью второй статьи 72¹ Федерального закона "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)", - 72,5 процента;

$KP_{\text{иа}}^{\text{std}}$ - ипотечные активы, взвешенные по уровню риска в соответствии с абзацем седьмым пункта 22 методики количественной оценки кредитного риска;

$KP_{\text{пф}}^{\text{std}}$ - сделки портфеля проектного финансирования, взвешенные по уровню риска в зависимости от контрагента в соответствии с абзацем четвертым пункта 22 методики количественной оценки кредитного риска;

в расчет величины модельного риска включаются сделки портфеля проектного финансирования, по которым кредитный риск рассчитан в соответствии с пунктами 15 - 21 методики количественной оценки кредитного риска;

$KP_{пр}$ - прочие балансовые активы, взвешенные с учетом риска в соответствии с пунктом 22 методики количественной оценки кредитного риска;

$KP_{необ}$ - 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;

$KP_{уо}$ - величина кредитного риска по прочим условным обязательствам кредитного характера, рассчитанная в соответствии с пунктами 23 и 24 методики количественной оценки кредитного риска;

$KP_{пфи}$ - величина кредитного риска по производным финансовым инструментам, рассчитанная в соответствии с пунктом 25 методики количественной оценки кредитного риска;

$M_{пн}$ - итоговый результат применения надбавок к коэффициентам риска по кредитным требованиям и требованиям по получению начисленных (накопленных) процентов к юридическим лицам, а также по вложениям в долговые ценные бумаги, поступившим на баланс, рассчитанный в соответствии с актами Центрального банка Российской Федерации;

$РСК$ - величина риска изменения стоимости кредитного требования в результате ухудшения кредитного качества контрагента, рассчитанная в соответствии с актами Центрального банка Российской Федерации;

$KPФ$ - величина кредитного риска по вложениям единого института развития в акции и (или) инвестиционные 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 перечисленных активов, умноженная на 100 процентов;

$ОР$ - величина операционного риска, определенная согласно приложению № 2;

$РР$ - величина рыночного риска, определенная согласно приложению № 3.

8. Норматив максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков ($H2$) рассчитывается по формуле:

$$H2 = \frac{KР_3}{\text{величина собственных средств (капитала)}},$$

где $KР_3$ - величина кредитного риска, рассчитываемая в соответствии с пунктами 6 - 8 и 15 - 22 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)".

9. Норматив финансового рычага ($H3$) рассчитывается по формуле:

$$H3 = \frac{\text{величина собственных средств (капитала)}}{AкAP_{фр} + KР_{yo} + KР_{пфи}},$$

где $AкAP_{фр}$ - величина балансовых активов единого института развития, отраженных на балансовых счетах учета, за вычетом ожидаемых кредитных убытков в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 10 "Консолидированная финансовая отчетность", признанным для применения на территории Российской Федерации, взвешенных по уровню риска 100 процентов.

10. Норматив ликвидности ($H4$) рассчитывается по формуле:

$$H4 = \frac{ВЛА + СОФР - ОБР}{\text{ЧООДС}},$$

где:

ВЛА (высоколиквидные активы) - совокупность денежных средств и высоколиквидных активов, которые позволяют незамедлительно привлечь денежные средства путем совершения операций кредитования под залог этих активов, передачи по договорам репо либо их реализации;

СОФР (сальдо операций на финансовом рынке) - требования и обязательства по получению и возврату денежных средств и активов по операциям на финансовом рынке сроком не более 30 календарных дней со дня расчета норматива ликвидности;

ОбР - величина обязательных расходов, которая включает в себя организационные и управленческие расходы (в том числе расходы на содержание персонала), прочие расходы, связанные с обеспечением деятельности кредитной организации, платежи в счет уплаты налогов и сборов в величине обязательства, подлежащего исполнению в течение 30 календарных дней со дня расчета норматива ликвидности;

ЧООДС - величина чистого ожидаемого оттока денежных средств, рассчитанная как разница между величиной ожидаемых оттоков денежных средств и наименьшей из 2 величин (величиной ожидаемых притоков денежных средств и 75 процентами величины ожидаемых оттоков денежных средств) по формуле:

$$\text{ЧООДС} = \text{ООДС} - \min(\text{ОПДС}; 0,75 \times \text{ООДС}),$$

где:

ООДС - величина ожидаемого оттока денежных средств физических и юридических лиц в течение 30 календарных дней со дня расчета норматива ликвидности, не включенных в расчет СОФР (сальдо операций на финансовом рынке);

ОПДС - величина ожидаемого притока денежных средств физических и юридических лиц в течение 30 календарных дней со дня расчета норматива ликвидности, не включенных в расчет СОФР (сальдо операций на финансовом рынке).

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к методике расчета норматива
достаточности собственных средств
(капитала), норматива максимального
размера риска на одного заемщика
или группу связанных заемщиков,
норматива финансового рычага
и норматива ликвидности единого
института развития в жилищной сфере

МЕТОДИКА

**расчета величины собственных средств (капитала) единого
института развития в жилищной сфере**

1. Настоящая методика устанавливает порядок определения величины собственных средств (капитала) единого института развития в жилищной сфере (далее - единый институт развития), которая определяется как сумма основного капитала, определяемого в соответствии с пунктом 2 настоящей методики, и дополнительного капитала, определяемого в соответствии с пунктами 10 - 12 настоящей методики, на консолидированной основе в отношении единого института развития и его организаций, осуществляющих финансовую и страховую деятельность, вспомогательную деятельность в сфере финансовых услуг и страхования, операции с недвижимым имуществом, деятельность, связанную с использованием вычислительной техники и информационных технологий (в случае если такая деятельность осуществляется в целях обеспечения деятельности организаций единого института развития), предоставление прочих видов услуг (в случае если такие услуги предоставляются в целях обеспечения деятельности организаций единого института развития), а также отчетных данных организаций единого института развития, являющихся микрофинансовыми организациями и (или) компаниями специального назначения, созданными в целях осуществления единым институтом развития (в том числе входящими в его состав организациями) секьюритизации активов или иных финансовых операций и (или) операций с недвижимостью или иных нефинансовых

операций, с учетом стандартов Базельского комитета по банковскому надзору ("Базель III"). Расчет величины собственных средств (капитала) 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", которые признаны для применения на территории Российской Федерации.

Термины, используемые в настоящей методике, применяются с учетом их значений, определенных в Международных стандартах финансовой отчетности, признанных для применения на территории Российской Федерации, и актах Центрального банка Российской Федерации.

Отчетные данные организаций единого института развития, указанных в настоящем пункте, каждые из которых составляют менее 10 процентов величины собственных средств (капитала) единого института развития, включаются в расчет величины собственных средств (капитала) единого института развития в случае, если такие отчетные данные составляют в совокупности более 10 процентов величины собственных средств (капитала) единого института развития и (или) отсутствие таких отчетных данных указанных организаций может повлиять на экономические решения, принимаемые пользователями на основании финансовой отчетности.

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 пунктах 4 и 5 настоящей методики, и источников добавочного капитала основного капитала (далее - добавочный капитал), перечисленных в пункте 7 настоящей методики, за вычетом вложений, указанных в пункте 9 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 организаций, являющихся хозяйственными обществами;

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

д) прочий накопленный совокупный доход, в том числе фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход.

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) отложенные налоговые активы, зависящие от будущей прибыли. 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;

в) отложенные налоговые активы, не зависящие от будущей прибыли. При расчете показателя, принимаемого в уменьшение величины базового капитала в соответствии с настоящим подпунктом, единый институт развития вправе осуществлять уменьшение отложенных налоговых активов, не 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. Показатель принимается в части, превышающей 10 процентов величины базового капитала, рассчитанной после применения показателей, указанных в подпунктах "а", "б" и "г" - "з" настоящего пункта;

г) вложения в собственные обыкновенные акции;

д) убытки текущего года и предшествующих лет;

е) накопленный доход от изменения справедливой стоимости финансовых обязательств, обусловленных изменением кредитного риска;

ж) прочий накопленный совокупный убыток, в том числе фонд переоценки инвестиционных ценных бумаг, оцениваемых по справедливой стоимости через прочий совокупный доход;

з) отраженная в консолидированной финансовой отчетности совокупная сумма несущественных вложений в источники капитала неконтролируемых финансовых организаций, определенная на основании настоящего подпункта, абзаца второго подпункта "б" пункта 9 и абзаца второго подпункта "а" пункта 12 настоящей методики, в части, превышающей 10 процентов величины базового капитала, рассчитанной после применения показателей, указанных в подпунктах "а", "б" и "г" - "ж" настоящего пункта, относящейся к вложениям в обыкновенные акции (доли) указанных финансовых организаций;

и) отраженная в консолидированной финансовой отчетности совокупная сумма 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. Указанный показатель принимается в части, превышающей 10 процентов величины базового капитала, рассчитанной после применения показателей, указанных в подпунктах "а", "б" и "г" - "з" настоящего пункта.

5. Сумма показателей, указанных в подпунктах "в" и "и" пункта 4 настоящей методики, принимается в уменьшение источников базового капитала в части, превышающей 15 процентов величины базового капитала, рассчитанной после применения показателей, указанных в подпунктах "а", "б" и "г" - "з" пункта 4 настоящей методики (за вычетом суммы, принятой в уменьшение суммы источников базового капитала в соответствии с подпунктами "в" и "и" пункта 4 настоящей методики).

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

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

б) источники капитала 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 по субординированным кредитам после исполнения обязательств по всем иным обязательствам;

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 капитала, соответствующие следующим критериям:

а) источники капитала эмитированы и оплачены;

б) источники капитала являются субординированными 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 ранее чем через 5 лет с даты включения привлекаемых денежных средств в расчет собственных средств (капитала);

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 прекращения обязательств по указанным инструментам 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 инструмент либо прямо или косвенно финансировать приобретение инструмента.

8. Под объективно заданным моментом, указанным в подпункте "и" пункта 7 настоящей методики, понимается снижение значения норматива достаточности собственных средств (капитала) (Н1), рассчитанного в соответствии с методикой расчета норматива достаточности собственных средств (капитала), норматива максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков, норматива финансового рычага и норматива ликвидности единого института развития в жилищной сфере, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 2025 г. № 1273 "О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере" (далее - методика расчета нормативов финансовой устойчивости единого института развития), до уровня ниже 10 процентов.

9. Из расчета добавочного капитала исключаются:

а) вложения в собственный добавочный капитал;

б) вложения в добавочный капитал неконсолидируемых финансовых организаций, в том числе:

отраженная в консолидированной финансовой отчетности совокупная сумма несущественных вложений в источники капитала неконсолидируемых финансовых организаций, определенных на основании настоящего подпункта, подпункта "з" пункта 4, абзаца второго подпункта "а" пункта 12 настоящей методики, в части, превышающей 10 процентов величины базового капитала, рассчитанной после применения показателей, указанных в подпунктах "а", "б" и "г" - "ж" пункта 4 настоящей методики, приходящейся на вложения в источники добавочного капитала указанных финансовых организаций;

отраженная в консолидированной финансовой отчетности совокупная сумма 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 добавочный капитал неконсолидируемых финансовых организаций в полном объеме.

10. В расчет дополнительного капитала включаются следующие источники:

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

б) доход от переоценки основных средств (в части, подтвержденной результатами аудиторской проверки);

в) субординированный кредит (депозит, заем, облигационный заем) единого института развития и субординированный кредит (депозит, заем, облигационный заем) организаций единого института развития (при условии подтверждения Центральным банком Российской Федерации соответствия условий субординированного кредита (депозита, займа, облигационного займа) требованиям Центрального банка Российской Федерации), за исключением субординированного кредита (депозита, займа, облигационного займа), привлеченного от единого института развития или организаций единого института развития, отчетные данные которых включаются в расчет норматива достаточности собственных средств (капитала), норматива максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков и норматива финансового рычага единого института развития в жилищной сфере в соответствии с пунктами 2 - 4 методики расчета нормативов финансовой устойчивости единого института развития, не включенного в добавочный капитал, который соответствует следующим критериям для включения в дополнительный капитал:

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

кредит (депозит, 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;

срок предоставления кредита (депозита, займа), срок погашения облигационного займа составляют не менее 5 лет с даты включения субординированного кредита (депозита, займа, облигационного займа) в состав источников дополнительного капитала. При остаточном сроке погашения субординированного кредита (депозита, займа, облигационного

займа) на дату расчета величины собственных средств (капитала) менее 5 лет величина кредита (депозита, займа, облигационного займа), которая учитывается в составе собственных средств (капитала), линейно дисконтируется по формуле:

$$O = \frac{C}{20} \times Д,$$

где:

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

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

Д - полная величина субординированного кредита (депозита, займа, облигационного займа), включающая сумму основного долга, указанную в договоре субординированного кредита (депозита, займа), условиях выпуска облигационного займа;

субординированный кредит (депозит, заем, облигационный заем) может быть досрочно погашен не ранее чем через 5 лет с даты включения его в состав источников дополнительного капитала;

у кредитора отсутствует право требовать возврата субординированного кредита (депозита, займа) или его части либо погашения облигаций, досрочной уплаты процентов за пользование кредитом (депозитом, займом, облигационным займом), расторжения договора кредита (депозита, займа), если только не наступили срок возврата кредита (депозита, займа), срок погашения облигаций;

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

субординированный кредит (депозит, заем) выпущен и оплачен;

субординированный кредит (депозит, заем) должен поглощать основную сумму убытков посредством мены (конвертации) на обыкновенные акции в объективно заданный момент или прекращения обязательств по указанным субординированным кредитам (депозитам, займам) в объективно заданный момент. Под объективно заданным моментом понимается снижение значения норматива достаточности собственных средств (капитала) (Н1), рассчитанного в соответствии с методикой расчета нормативов финансовой устойчивости единого института развития, до уровня ниже 5 процентов.

11. Помимо источников, соответствующих критериям, указанным в пунктах 7, 8 и 10 настоящей методики, в расчет добавочного (дополнительного) капитала включается бессрочный (срочный) субординированный кредит (депозит, заем, облигационный заем), привлеченный уполномоченным банком в сфере жилищного строительства, за исключением субординированного кредита (депозита, займа, облигационного займа), привлеченного от единого института развития или организаций единого института развития, отчетные данные которых включаются в расчет норматива достаточности собственных средств (капитала), норматива максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков и норматива финансового рычага единого института развития в жилищной сфере в соответствии с пунктами 2 - 4 методики расчета нормативов финансовой устойчивости единого института развития.

Для целей настоящего пункта под субординированным облигационным займом понимается бессрочный (срочный) субординированный облигационный заем, привлекаемый посредством размещения облигаций в рамках программы облигаций, зарегистрированной Центральным банком Российской Федерации до 1 января 2023 г.

12. Показателями, уменьшающими сумму источников дополнительного капитала, являются:

а) вложения в собственный дополнительный капитал, а также вложения в дополнительный капитал неконсолидируемых финансовых организаций, в том числе:

отраженная в консолидированной финансовой отчетности совокупная сумма несущественных вложений в источники капитала неконсолидируемых финансовых организаций, определенных на основании настоящего подпункта, подпункта "з" пункта 4, абзаца второго подпункта "б"

пункта 9 настоящей методики, в части, превышающей 10 процентов величины базового капитала, рассчитанной после применения показателей, указанных в подпунктах "а", "б" и "г" - "ж" пункта 4 настоящей методики, приходящейся на вложения в дополнительный капитал указанных финансовых организаций;

отраженная в консолидированной финансовой отчетности совокупная сумма 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 дополнительный капитал неконсолидируемых финансовых организаций в полном объеме;

б) расход от переоценки основных средств в части, не превышающей доход от переоценки основных средств, указанный в подпункте "б" пункта 10 настоящей методики. Расход в части, превышающей доход от переоценки основных средств, указанный в подпункте "б" пункта 10 настоящей методики, включается в расчет нераспределенной прибыли, учитываемой в составе базового и дополнительного капитала в зависимости от наличия или отсутствия подтверждения аудиторской организацией, или убытка.

13. Сумма основного и дополнительного капитала единого института развития, помимо установленных пунктами 2 - 12 настоящей методики источников капитала, уменьшается на величину дефицита собственных средств (капитала) (чистых активов) неконсолидируемой организации единого института развития, определяемой с учетом пунктов 3 и 4 методики расчета нормативов финансовой устойчивости единого института развития, в размере доли участия единого института развития в капитале каждой неконсолидируемой организации единого института развития при условии, что единый институт развития и (или) организация единого института развития отвечают солидарно с другими организациями единого института развития по обязательствам данной неконсолидируемой организации единого института развития.

Дефицит собственных средств (капитала) (чистых активов) неконсолидируемой организации единого института развития, являющейся кредитной или некредитной финансовой организацией, рассчитывается как разница между фактической величиной ее собственных средств (капитала) (чистых активов) и величиной собственных средств (капитала) (чистых

активов), необходимой для покрытия данной неконсолидируемой организацией единого института развития принимаемых рисков, по которым единый институт развития и (или) организация единого института развития отвечают солидарно с другими организациями единого института развития.

Дефицит чистых активов неконсолидируемой организации единого института развития, являющейся нефинансовой организацией, рассчитывается как разница между фактической величиной ее чистых активов и величиной чистых активов, необходимой для покрытия данной неконсолидируемой организацией единого института развития принимаемых рисков, по которым единый институт развития и (или) организация единого института развития отвечают солидарно с другими организациями единого института развития.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к методике расчета норматива
достаточности собственных средств
(капитала), норматива максимального
размера риска на одного заемщика
или группу связанных заемщиков,
норматива финансового рычага
и норматива ликвидности единого
института развития в жилищной сфере

МЕТОДИКА
оценки величины операционного риска

1. Настоящая методика устанавливает порядок расчета величины операционного риска (ОР), которая до применения подхода, предусмотренного пунктом 2 настоящей методики, определяется по формуле:

$$ОР = К \times КБИ,$$

где:

К - величина, равная:

до 1 января 2028 г. - обратной величине к минимально допустимому значению норматива достаточности собственных средств (капитала) единого института развития в жилищной сфере, установленному постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 2025 г. № 1273 "О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере";

с 1 января 2028 г. - 12,5;

КБИ - компонент бизнес-индикатора, который рассчитывается в соответствии со следующим алгоритмом:

если значение бизнес-индикатора на расчетную дату не превышает 70 млрд. рублей, КБИ на расчетную дату рассчитывается по формуле:

$$КБИ = БИ \times 12\%,$$

где БИ - величина бизнес-индикатора, рассчитываемая как модульное значение доходов и расходов по процентным, лизинговым и дивидендным операциям, а также учитывающая прочие операционные и комиссионные доходы и расходы, доходы и расходы по операциям с финансовыми инструментами и драгоценными металлами;

если значение бизнес-индикатора на расчетную дату превышает 70 млрд. рублей и не превышает 2,1 трлн. рублей, КБИ на расчетную дату рассчитывается по формуле:

$$\text{КБИ} = 84000000000 + (\text{БИ} - 70000000000) \times 15\%;$$

если значение бизнес-индикатора на расчетную дату превышает 2,1 трлн. рублей, КБИ на расчетную дату рассчитывается по формуле:

$$\text{КБИ} = 312900000000 + (\text{БИ} - 210000000000) \times 18\%.$$

2. Величина операционного риска (ОР) определяется по формуле:

$$\text{ОР} = \text{КВП} \times \text{КБИ} \times \text{К},$$

где КВП - величина коэффициента внутренних потерь, рассчитанная после получения положительного заключения службы внутреннего аудита единого института развития в жилищной сфере и межведомственной рабочей группы, созданной по решению Национального совета по обеспечению финансовой стабильности, образованного в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июля 2013 г. № 571 "О Национальном совете по обеспечению финансовой стабильности", о возможности применения коэффициента внутренних потерь. Расчет величины коэффициента внутренних потерь осуществляется по состоянию на расчетную дату отчетного года.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3
к методике расчета норматива
достаточности собственных средств
(капитала), норматива максимального
размера риска на одного заемщика
или группу связанных заемщиков,
норматива финансового рычага
и норматива ликвидности единого
института развития в жилищной сфере

МЕТОДИКА
оценки величины рыночного риска

1. Настоящая методика устанавливает порядок расчета совокупной величины рыночного риска (РР), определяемый пунктом 2 настоящей методики.

2. Совокупная величина рыночного риска (РР) определяется по формуле:

до 1 января 2028 г.:

$$PP = \frac{1}{k} \times (ПР + ФР + ВР + ТР),$$

начиная с 1 января 2028 г.:

$$PP = 12,5 \times (ПР + ФР + ВР + ТР),$$

где:

$\frac{1}{k}$ - обратная величина к минимально допустимому значению норматива достаточности собственных средств (капитала) единого института развития в жилищной сфере, установленному постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 2025 г. № 1273 "О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере";

ПР - величина рыночного риска по ценным бумагам и производным финансовым инструментам, чувствительным к изменениям процентных ставок;

ФР - величина рыночного риска по ценным бумагам и производным финансовым инструментам, чувствительным к изменениям текущей (справедливой) стоимости долевых ценных бумаг;

ВР - величина рыночного риска по открытым единым институтом развития в жилищной сфере позициям в иностранных валютах и золоте;

ТР - величина рыночного риска по товарам, включая драгоценные металлы (кроме золота), и производным финансовым инструментам, чувствительным к изменению цен на товары, включая драгоценные металлы (кроме золота).

УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 26 августа 2025 г. № 1273

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" с учетом Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 9 "Финансовые инструменты", которые признаны для применения на территории Российской Федерации (далее - Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 9 и 10), и актов Центрального банка Российской Федерации.

Термины, используемые в настоящей методике при расчете количественной оценки кредитного риска, применяются с учетом их значений, определенных в Международных стандартах финансовой отчетности, признанных для применения на территории Российской Федерации, 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, взвешенным по уровню риска ($KP_{на}$), рассчитывается по формуле:

$$KР_{на} = \sum KР_i \times K \times EAD_i ,$$

где:

$KР_i$ - коэффициент риска i -го ипотечного актива;

K - величина, равная:

для ипотечных активов уполномоченного банка в сфере жилищного строительства:

сформированных до 1 января 2026 г., - обратной величине к минимально допустимому значению норматива достаточности собственных средств (капитала) единого института развития, установленному постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 2025 г. № 1273 "О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере";

по новым ипотечным активам, сформированным с 1 января 2026 г., - 12,5;

по всем ипотечным активам начиная с 1 января 2028 г. - 12,5;

для сделок секьюритизации:

сформированных до 1 января 2027 г., - обратной величине к минимально допустимому значению норматива достаточности собственных средств (капитала) единого института развития, установленному постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 2025 г. № 1273 "О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере";

по новым ипотечным активам, сформированным с 1 января 2027 г., - 12,5;

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. В расчет $KР_{на}$ не включаются требования по портфелю ипотечных активов в сделках секьюритизации в случае, если договором

с банком, у которого приобретены обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства требования к физическому лицу о возврате основной суммы долга и (или) об уплате процентов по кредитным договорам и договорам займа, удостоверенные закладными (далее - закладные), предусмотрена обязанность по обратному выкупу дефолтных закладных. Требования к банку, у которого приобретены обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства требования к физическому лицу о возврате основной суммы долга и (или) об уплате процентов по кредитным договорам и договорам займа, удостоверенные закладными, по обратному выкупу дефолтных закладных взвешиваются с применением коэффициентов риска, предусмотренных абзацем четвертым пункта 22 настоящей методики.

4. В случае если уполномоченный банк в сфере жилищного строительства рассчитывает KP_i по своим ипотечным активам в соответствии с кредитным риском, рассчитанным с применением банковских методик управления кредитным риском и моделей количественной оценки кредитного риска в рамках подхода на основе внутренних рейтингов, указанного в разрешении Банка России на применение подхода на основе внутренних рейтингов, выданном в соответствии с частью второй статьи 72¹ Федерального закона "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)", величина KP_i по таким активам принимается в расчет в размере, определяемом уполномоченным банком в сфере жилищного строительства.

5. 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) (Kp_i), рассчитывается по формуле:

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

где:

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

$N ()$ - функция стандартного нормального распределения;

$N^{-1}()$ - обратная функция стандартного нормального распределения;
 PD_i - вероятность дефолта i -го ипотечного актива на период в один год;

СИ составляет:

для ипотечных активов уполномоченного банка в сфере жилищного строительства 0,9984 до 1 января 2028 г. и 0,999 - с 1 января 2028 г.;

для сделок секьюритизации:

сформированных до 1 января 2028 г., - 0,9984;

по новым ипотечным активам, сформированным с 1 января 2028 г., - 0,999.

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

7. Показатель PD_i рассчитывается на основе внутренней статистики портфеля единого института развития и оценивается при помощи модели количественной оценки кредитного риска для определения внутренних рейтингов кредитоспособности 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 доле дефолтов за долгосрочный период, является приложением к отчету о соблюдении норматива достаточности собственных средств (капитала), норматива максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков и норматива финансового рычага единого института развития.

8. Показатель LGD_i определяется на основе исторических значений показателей, влияющих на уровень возврата задолженности при дефолте, с применением консервативной поправки, отражающей кризисные исторические периоды.

9. Единый институт развития должен рассчитывать итоговый результат применения надбавок к коэффициентам риска для ипотечных активов, определенных пунктом 2 настоящей методики.

Надбавки к коэффициентам риска по отдельному виду активов дифференцируются с учетом устанавливаемых Центральным банком Российской Федерации в соответствии со статьей 45² Федерального закона "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" значений следующих характеристик видов активов:

а) показатель долговой нагрузки заемщика, рассчитываемый как отношение суммы среднемесячных платежей по всем кредитам (займам), предоставленным физическому лицу, к величине его среднемесячного дохода;

б) отношение величины основного долга по ипотечному кредиту (займу) к справедливой стоимости предмета залога;

в) размер первоначального взноса за счет собственных денежных средств заемщика по кредитам (займам), предоставленным физическим лицам в рублях на финансирование по договору участия в долевом строительстве.

10. В части характеристик активов применяются подходы и принципы, аналогичные подходам и принципам, установленным Центральным банком Российской Федерации в отношении кредитных организаций, но с учетом возможности применения характеристик таких активов, полученных единым институтом развития от банков, у которых приобретены обеспеченные ипотекой и (или) залогом прав требования участника долевого строительства требования к физическому лицу о возврате основной суммы долга и (или) об уплате процентов по кредитным договорам и договорам займа, удостоверенные закладными, по приобретенным закладным.

11. Единый институт развития устанавливает размеры надбавок к коэффициентам риска и значения характеристик активов, аналогичные размерам надбавок к коэффициентам риска и значениям характеристик активов, установленным Центральным банком Российской Федерации в соответствии со статьей 45² Федерального закона "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)" с учетом установленного Центральным банком Российской Федерации порядка вступления в силу решений Совета директоров Центрального банка Российской Федерации об увеличении размеров надбавок для отдельных видов активов.

Размеры надбавок к коэффициентам риска и значения характеристик активов могут быть установлены только в отношении активов, поступивших на баланс после 3 октября 2022 г., и определяются в зависимости от периода возникновения кредитных требований.

12. Размер надбавки к коэффициентам риска для отдельного вида актива (Π_i) определяется на основе таблицы из числа образующих матрицу надбавок к коэффициентам риска в соответствии с актами Центрального банка Российской Федерации.

13. Надбавки к коэффициентам риска не применяются в отношении:

а) требований по кредитам (займам), предоставленным в рублях на приобретение (строительство) жилья, в отношении которых реализованы меры государственной поддержки (субсидии из бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, пособия, а также иные меры государственной поддержки), в случае если показатель долговой нагрузки заемщика по такому кредиту (займу) не превышает 60 процентов;

б) требований по кредитам (займам), предоставленным в соответствии с Федеральным законом "О накопительно-ипотечной системе жилищного обеспечения военнослужащих".

14. Для учета надбавок к коэффициентам риска при расчете норматива достаточности собственных средств (капитала) суммарная величина итоговых результатов применения надбавок к коэффициентам риска, рассчитанных на основании пунктов 9 - 13 настоящей методики, включается в знаменатель формулы расчета норматива достаточности собственных средств (капитала).

15. 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 ($KP_{пф}$), определяется следующим образом:

$KP_{пф}$ по портфелю проектного финансирования, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 16 и 17 настоящей методики, рассчитывается по формуле:

$$KP_{пф} = \frac{1}{K} \times \left(\sum_{i,j=1}^{N,M} L_{i,CI}^j - P_{п} \right)$$

где:

$\frac{1}{K}$ - обратная величина к минимально допустимому значению норматива достаточности собственных средств (капитала) единого

института развития, установленному постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 2025 г. № 1273 "О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере";

N - количество проектов в портфеле проектного финансирования;

M - количество сценариев моделирования для портфеля проектного финансирования;

L_i^j - потери по i -му проекту в сценарии j , рассчитанные согласно приложению № 1;

CI - 0,9984;

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

16. По новым проектам портфеля проектного финансирования, отраженным на балансе единого института развития после 1 января 2026 г., величина $KP_{пф}$ рассчитывается аналогично подходам, применяемым уполномоченным банком в сфере жилищного строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим деятельность кредитных организаций.

17. Начиная с 1 января 2028 г. расчет величины $KP_{пф}$ по портфелю проектного финансирования уполномоченного банка в сфере жилищного строительства производится аналогично подходам, применяемым уполномоченным банком в сфере жилищного строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим деятельность кредитных организаций.

18. Оценка кредитоспособности заемщиков, совокупных и ожидаемых потерь портфеля проектного финансирования осуществляется согласно модели количественной оценки кредитного риска, 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 счета эскроу, стандарты поручительства (если применимо) и особенности проведения процедуры банкротства.

19. Для оценки кредитного риска различных проектов в портфеле проектного финансирования рассчитывается корреляция в следующем порядке:

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

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

$$Y = L(p_F) \times X,$$

где:

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

X - матрица размером (количество проектов, количество сценариев), содержащая в качестве элементов значения стандартных нормальных случайных величин для каждого сценария и каждого проекта.

20. Величина кредитного риска i -го проекта ($KP_{пф}^i$) для целей расчета норматива максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков определяется по формуле:

$$KP_{пф}^i = \frac{1}{K} \times \left(\overline{\sum_{i,j=1}^{N,M} L_{i,CI}^j} - P_{пф} \right) \times \frac{A_i - P_i}{A_{пф} - P_{пф}},$$

где:

CI - 0,9984;

A_i - величина кредитного требования по i -му проекту без учета начисленных, но непогашенных комиссий, процентов, а также предусмотренных условиями договора штрафов и пеней;

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

A_{Π} - сумма кредитных требований по портфелю проектов без учета начисленных, но непогашенных комиссий, процентов, а также предусмотренных условиями договора штрафов и пеней.

По сделкам проектного финансирования, в отношении которых произошел дефолт, величина кредитного риска i -го проекта ($KP_{\text{пф}}^i$) рассчитывается по формуле:

$$KP_{\text{пф}}^i = 100\% \times (A_i - P_i).$$

21. Денежные потоки по проекту должны учитывать его количественные и качественные характеристики, специфику финансирования с использованием счетов эскроу, порядок предоставления поручительства и особенности проведения процедуры банкротства. Начиная со дня получения уполномоченным банком в сфере жилищного строительства разрешения Центрального банка Российской Федерации, выданного в соответствии с частью второй статьи 72¹ Федерального закона "О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)", на расчет величины кредитного риска с применением банковских методик управления кредитным риском и моделей количественной оценки кредитного риска, но не ранее 1 января 2028 г., совокупная величина кредитного риска в рамках подхода на основе внутренних рейтингов кредитоспособности включается в расчет норматива достаточности собственных средств (капитала) с учетом ограничений, применяемых уполномоченным банком в сфере жилищного строительства в соответствии с законодательством Российской Федерации о банках и банковской деятельности.

22. Прочие балансовые активы, взвешенные по уровню риска ($KP_{\text{пр}}$), рассчитываются по формуле:

$$KP_{\text{пр}} = Kp_a \times (Ak_i - P_i),$$

где:

Kp_a - коэффициент риска i -го актива, применяемый для требований к контрагентам в зависимости от их следующего класса:

субъектам Российской Федерации - в значении от 0 до 100 процентов в зависимости от уровней кредитного рейтинга, сгруппированных по ступеням кредитного качества в соответствии с таблицей сопоставления

рейтинговых шкал российских кредитных рейтинговых агентств, опубликованных на сайте Центрального банка Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", и классификации их в группу заемщиков по уровню долговой устойчивости в соответствии со статьей 107¹ Бюджетного кодекса Российской Федерации;

кредитным организациям - в значении от 20 до 150 процентов в зависимости от классов "А" ("А*"), "В" и "С" их кредитоспособности, определяемых уполномоченным банком в сфере жилищного строительства;

физическим лицам - в значении от 0 до 120 процентов в зависимости от значения показателя соотношения величины основного долга по ссуде и справедливой стоимости предмета залога и показателя долговой нагрузки, а также от значения первоначального взноса заемщика;

по прочим требованиям, в частности:

по существенным вложениям в обыкновенные акции (доли) участника единого института развития в жилищной сфере, не консолидируемого в целях расчета норматива достаточности собственных средств (капитала), норматива максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков и норматива финансового рычага единого института развития, в части, превышающей 15 процентов величины собственных средств (капитала) единого института развития в жилищной сфере (лимит индивидуальных вложений), а также существенным совокупным вложениям в обыкновенные акции (доли) участников единого института развития в жилищной сфере, не консолидируемых в целях расчета норматива достаточности собственных средств (капитала), норматива максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков и норматива финансового рычага единого института развития, в части, превышающей 60 процентов величины собственных средств (капитала) единого института развития в жилищной сфере (лимит совокупных вложений), - 1250 процентов;

по ипотечным ценным бумагам - в значении от 100 до 150 процентов в зависимости от уровня транша;

по прочим требованиям - от 0 до 150 процентов;

Ak_i - i -й балансовый актив единого института развития, не относящийся к ипотечным активам и портфелю проектного финансирования.

В случае если активы обеспечены гарантией или поручительством, допускается использование коэффициента риска, соответствующего риску поручительств (гарантий) к обеспеченной части актива.

В расчет активов, взвешенных по уровню риска, не включаются активы, которые уменьшают величину собственных средств (капитала) в соответствии с методикой расчета величины собственных средств (капитала) единого института развития согласно приложению № 1 к методике расчета норматива достаточности собственных средств (капитала), норматива максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков, норматива финансового рычага и норматива ликвидности единого института развития в жилищной сфере, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 2025 г. № 1273 "О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере".

23. Прочие условные обязательства кредитного характера, взвешенные по уровню риска (KP_{yo}), рассчитываются по формуле:

$$KP_{yo} = CCF_i \times Kp_a \times (Ayo_i - P_i),$$

где:

CCF_i - коэффициент кредитной конверсии для i -го условного обязательства кредитного характера, применяемый в зависимости от уровня риска условного обязательства кредитного характера:

с незначительным риском - от 0 до 10 процентов;

с низким риском - 20 процентов;

со средним риском - 50 процентов;

с высоким риском - 100 процентов;

Ayo_i - i -е условное обязательство кредитного характера единого института развития.

24. При наличии 2 связанных между собой условных обязательств кредитного характера (исполнение одного обусловлено исполнением другого) величина кредитного риска рассчитывается только в отношении основного обязательства, исполнение которого влечет за собой возникновение другого обязательства. Обязательство, связанное с основным обязательством, не включается в состав показателя KP_{yo} .

25. Величина кредитного риска по производным финансовым инструментам ($KP_{пфи}$) рассчитывается по формуле:

$$KР_{\text{пфи}} = CC_i + KC_i \times Kp_a \times K_i,$$

где:

CC_i - справедливая стоимость i -го производного финансового инструмента;

KC_i - номинальная контрактная стоимость i -го производного финансового инструмента;

K_i - коэффициент в зависимости от срока, оставшегося от отчетной даты до даты валютирования, рассчитываемый согласно приложению № 2.

26. Для всех прочих активов и условных обязательств кредитного характера, не указанных в настоящей методике, коэффициент риска устанавливается равным 100 процентам.

27. Единый институт развития для оценки в соответствии с пунктом 15 настоящей методики 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 негативных сценариях (далее - симуляционная модель оценки сделок проектного финансирования) в соответствии с пунктами 28 - 37 настоящей методики.

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

схема финансирования проекта, в том числе наличие или отсутствие поручительства;

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 стратегиях взаимодействия;

этапы процесса банкротства с учетом законодательства Российской Федерации;

используемая ставка дисконтирования.

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

30. При анализе систематических факторов риска, шоков и сценариев единый институт развития определяет список релевантных для характеристик проектов макроэкономических параметров. Денежный поток после учета влияния макроэкономического параметра в квартале 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 квартале t в сценарии s ;

$I_{t,s}$ - значение индекса макроэкономического параметра (инфляция, реальная стоимость недвижимости на первичном рынке, реальная себестоимость строительства) в квартале t в сценарии s ;

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

31. 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.

32. В рамках модуля задержки строительства по каждому проекту оцениваются 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 графика строительства по проекту будут понесены дополнительные капитальные расходы.

33. 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 отклонения доли продаж относительно бизнес-плана осуществляется в несколько этапов:

а) оцениваются 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 процентной ставки по кредитам, обязательства по которым обеспечены ипотекой, от среднего сценария.

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

35. 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;

макроэкономическими риск-факторами модели и риск-факторами проектов.

36. Кредитный риск проекта с учетом диверсификации на основе непрерывного предельного вклада в кредитный риск портфеля проектного финансирования (KP_i^{div}) рассчитывается по формуле:

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

где:

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

$L_i(L_{portfolio,a_j})$ - потери по i -му проекту в сценарии, соответствующем a_j перцентилю потерь по портфелю проектного финансирования в сценарии, соответствующем перцентилю CI ;

a_j - перцентиль потерь по портфелю проектного финансирования в сценарии j , принимающий значение в диапазоне от CI до 1;

CI - 0,9984;

n - количество сценариев, удовлетворяющих границам параметра a_j ;

EL_i - ожидаемые потери по i -му проекту.

37. Методы оценки кредитного риска по ипотечным активам и проектному финансированию с использованием счетов эскроу, основанные на внутренних рейтингах и описанные в настоящей методике, должны определять дефолт согласно приложению № 3.

38. Отчеты по результатам проверки модели количественной оценки кредитного риска, проводимой межведомственной рабочей группой, созданной по решению Национального совета по обеспечению финансовой стабильности, образованного в соответствии

с постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июля 2013 г. № 571 "О Национальном совете по обеспечению финансовой стабильности", должны соответствовать требованиям к структуре отчета согласно приложению № 4. Внесенные в модель количественной оценки кредитного риска изменения признаются существенными в случае их соответствия одному или нескольким критериям согласно приложению № 5.

При наличии нескольких изменений, не являющихся существенными в соответствии с абзацем первым настоящего пункта, которые в совокупности свидетельствуют о наличии одного из критериев, указанных в приложении № 5 к настоящей методике, такие изменения, внесенные в модель количественной оценки кредитного риска, признаются существенными.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к методике количественной
оценки кредитного риска

П Р А В И Л А

расчета потерь по проектам проектного финансирования

1. Настоящие Правила устанавливают порядок расчета потерь по проектам проектного финансирования.

2. Потери по i -му проекту проектного финансирования в сценарии j (L_i^j) рассчитываются 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), рассчитываемая согласно пункту 3 настоящих Правил;

R - возвраты денежных средств единого института развития в жилищной сфере, рассчитываемые согласно пункту 5 настоящих Правил.

3. Ожидаемая сумма под риском единого института развития в жилищной сфере при дефолте (банкротстве) застройщика проекта на момент дефолта (банкротства) (EAD) рассчитывается по формуле:

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

где:

EAD_i - сумма под риском единого института развития в жилищной сфере при дефолте (банкротстве) застройщика проекта на момент дефолта

(банкротства) в сценарии i , рассчитываемая согласно пункту 4 настоящих Правил;

n - количество сценариев, которые были использованы в модели на основе денежных потоков в базовом и негативных сценариях;

$I_{b,i}$ - множитель, принимающий значение 1, если в сценарии i реализовался дефолт (банкротство), и значение 0 в случае, если дефолт (банкротство) не реализовался;

n_b - количество сценариев с дефолтом (банкротством).

4. Сумма под риском единого института развития в жилищной сфере при дефолте (банкротстве) застройщика проекта на момент дефолта (банкротства) в сценарии i (EAD_i) рассчитывается по формуле:

$$EAD_i = Debt_i + Interest_i,$$

где:

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

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

5. 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 проекта.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к методике количественной
оценки кредитного риска

Т А Б Л И Ц А
**расчета коэффициента в зависимости от срока, оставшегося
от отчетной даты до даты валютирования (K_i)**

Срок до даты валютирования	Менее 1 года	От 1 года 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 № 3
к методике количественной
оценки кредитного риска

М Е Т О Д И К А
определения дефолта

1. Настоящая методика устанавливает порядок определения дефолта с включением элементов, установленных пунктом 2 настоящей методики, в целях применения 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", и проектному финансированию с использованием счетов эскроу.

2. 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", и проектному финансированию с использованием счетов эскроу должны использовать определение дефолта, включающее следующие элементы:

заемщик не исполнил обязательство в установленный срок 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;

возникновение основания для признания значительного ухудшения качества кредитного требования;

проведение реструктуризации, связанной с невозможностью исполнения заемщиком кредитных обязательств согласно первоначальным условиям договора за счет собственной финансово-хозяйственной деятельности в отношении кредитного требования;

реализация кредитного требования с существенными экономическими потерями в результате ухудшения качества кредитного требования;

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.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4
к методике количественной
оценки кредитного риска

ТРЕБОВАНИЯ

**к структуре отчета по результатам проверки модели количественной
оценки кредитного риска, проводимой межведомственной рабочей
группой, созданной по решению Национального совета
по обеспечению финансовой стабильности**

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 количественной оценки кредитного риска	недостатки, замечания, предложения по улучшению
Описание модели количественной оценки кредитного риска	описание модели количественной оценки кредитного риска экспертом
Анализ данных, используемых для разработки и тестирования модели количественной оценки кредитного риска	размеры выборок обучения и тестирования, размер выборки для проверки (при наличии), анализ пропусков (как обрабатываются, чем заполняются, правила, по которым исключаются из анализа), правила предварительной обработки и группировки переменных, анализ стабильности популяции (при необходимости)
Количественная проверка	корректность оценки модели количественной оценки кредитного риска, качество данных, возможность использования выбранных факторов, обработка и воспроизводимость факторов, устойчивость влияния факторов на целевую переменную, прогнозирующая и ранжирующая силы моделей количественной оценки кредитного риска
Качественная проверка	свод результатов тестирования модели количественной оценки кредитного риска в целях определения, насколько корректно она отвечает используемым математическим предпосылкам и экономической логике

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5
к методике количественной
оценки кредитного риска

К Р И Т Е Р И И

**существенности изменений, внесенных в модель
количественной оценки кредитного риска**

1. Изменение в рейтинговой системе единого института развития в жилищной сфере (далее - единый институт развития), приводящее к снижению совокупной величины кредитного риска на 5 процентов и более.

2. Изменение в рейтинговой системе, приводящее к снижению величины кредитного риска по сегменту (классу, подклассу) кредитных требований, который покрывает данная рейтинговая система, на 10 процентов и более.

3. Изменение порядка сегментации (классификации) кредитных требований.

4. Изменение в методах соотнесения сегментов кредитных требований и рейтинговой системы.

5. Изменение в критериях отнесения заемщиков (кредитных требований) и (или) финансовых инструментов к разрядам рейтинговой шкалы (портфелю однородных кредитных требований), порядка использования указанных критериев, их весов при соблюдении одного из следующих условий:

а) в значительной степени меняется порядок ранжирования. Критерии существенности указанных изменений единый институт развития самостоятельно определяет в своих внутренних документах;

б) в значительной степени меняется распределение заемщиков (кредитных требований) и (или) финансовых инструментов по разрядам рейтинговой шкалы единого института развития (портфелям однородных кредитных требований).

6. Изменение в определении дефолта.

7. Изменение методов оценки вероятности дефолта, уровня потерь при дефолте (включая наилучшую оценку ожидаемых потерь) и величины кредитного требования, подверженной риску дефолта, в том числе изменение подходов к оценке степени консерватизма, а также изменение методов оценки условий экономического спада при оценке уровня потерь при дефолте и величины кредитного требования, подверженной риску дефолта.

8. Изменение порядка соотношения внутренних разрядов рейтинговой шкалы с разрядами шкалы, используемой рейтинговыми агентствами, если единый институт развития использует данный подход для оценки вероятности дефолта.

9. Изменение следующих используемых данных:

а) источники данных, используемые в процессе отнесения кредитных требований к разрядам рейтинговой шкалы (портфелям однородных кредитных требований) или оценки факторов;

б) период наблюдений или состав наблюдений, используемые для оценки компонентов кредитного риска, кроме случаев ежегодного увеличения периода наблюдений по мере поступления новых данных.

10. Расширение сферы охвата рейтинговой системы в связи с распространением на дополнительные сегменты.

УТВЕРЖДЕНА
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 26 августа 2025 г. № 1273

МЕТОДИКА

проведения единым институтом развития в жилищной сфере стресс-тестирования достаточности собственных средств (капитала)

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

2. При проведении единым институтом развития стресс-тестирования достаточности собственных средств (капитала) осуществляется расчет норматива достаточности собственных средств (капитала), норматива максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков и норматива финансового рычага в стрессе.

3. Сценарии стресс-тестирования достаточности собственных средств (капитала) должны отражать различную длительность и тяжесть воздействия событий кризисного характера. Проведение стресс-тестирования достаточности собственных средств (капитала) по дополнительным сценариям может осуществляться единым институтом развития в случаях, когда ранее рассмотренные сценарии стресс-тестирования достаточности собственных средств (капитала) не отражают текущую макроэкономическую ситуацию.

4. Подготовка единым институтом развития и рассмотрение Национальным советом по обеспечению финансовой стабильности, образованным в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июля 2013 г. № 571 "О Национальном совете по обеспечению финансовой стабильности" (далее - Национальный совет), сценариев стресс-тестирования достаточности собственных средств (капитала) осуществляется не ранее чем за 6 месяцев до представления

единым институтом развития Национальному совету результатов указанных стресс-тестирований.

Рассмотрение Национальным советом сценариев стресс-тестирования достаточности собственных средств (капитала) осуществляется одновременно с представлением результатов такого стресс-тестирования.

5. При проведении стресс-тестирования достаточности собственных средств (капитала) осуществляется прогноз на 2 года с отчетной даты, на которую проводится такое стресс-тестирование.

6. Минимально допустимое значение норматива достаточности собственных средств (капитала) в стрессе составляет 8 процентов.

7. В случае несоблюдения указанного в пункте 6 настоящей методики минимально допустимого значения норматива достаточности собственных средств (капитала) в стрессе единый институт развития обязан разработать план обеспечения финансовой устойчивости и представить указанный план Национальному совету в сроки, установленные в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 2025 г. № 1273 "О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере". В случае несоблюдения в стресс-сценарии иных допустимых числовых значений нормативов, установленных пунктом 5 постановления Правительства Российской Федерации от 26 августа 2025 г. № 1273 "О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере", единый институт развития должен включить в результаты стресс-тестирования достаточности собственных средств (капитала) информацию о перечне мер по минимизации рисков, сопутствующих несоблюдению указанных значений, при этом разработка плана обеспечения финансовой устойчивости не требуется.

8. Норматив достаточности собственных средств (капитала) в стрессе ($H1_{\text{в стрессе}}$) рассчитывается по формуле:

$$H1_{\text{в стрессе}} = \frac{\text{величина собственных средств (капитала)} - \text{стресс - потери}}{(\text{КР}_{\text{иа}} + \text{КР}_{\text{пф}} + \text{М} + \text{КР}_{\text{пр}} + \text{КР}_{\text{необ}} + \text{КР}_{\text{уо}} + \text{КР}_{\text{пфи}} + \text{РСК} + \text{КРФ} + \text{ОР} + \text{РР} + \text{стресс - коррективировка})},$$

где:

величина собственных средств (капитала) - собственные средства, определяемые в соответствии с методикой расчета величины собственных

средств (капитала) единого института развития в жилищной сфере, являющейся приложением № 1 к методике расчета норматива достаточности собственных средств (капитала), норматива максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков, норматива финансового рычага и норматива ликвидности единого института развития в жилищной сфере, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 2025 г. № 1273 "О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере" (далее - методика расчета нормативов финансовой устойчивости единого института развития);

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

KP_{ia} - 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 залогом физических лиц, взвешенные по уровню риска в соответствии с пунктами 2 - 14 методики количественной оценки кредитного риска, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 26 августа 2025 г. № 1273 "О вопросах, связанных с обеспечением финансовой устойчивости единого института развития в жилищной сфере" (далее - методика количественной оценки кредитного риска);

$KP_{пф}$ - 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 15 - 21 методики количественной оценки кредитного риска;

M - величина модельного риска, рассчитываемая в соответствии с пунктом 7 методики расчета нормативов финансовой устойчивости единого института развития;

$KP_{пр}$ - прочие балансовые активы, взвешенные с учетом риска в соответствии с пунктом 22 методики количественной оценки кредитного риска;

$KP_{необ}$ - 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;

KP_{yo} - величина кредитного риска по прочим условным обязательствам кредитного характера, рассчитанная в соответствии с пунктами 23 и 24 методики количественной оценки кредитного риска;

$KP_{пфи}$ - величина кредитного риска по производным финансовым инструментам, рассчитанная в соответствии с пунктом 25 методики количественной оценки кредитного риска;

РСК - величина риска изменения стоимости кредитного требования в результате ухудшения кредитного качества контрагента, рассчитываемая в соответствии с актами Центрального банка Российской Федерации;

КРФ - величина кредитного риска по вложениям единого института развития в акции и (или) инвестиционные 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, рассчитываемая в соответствии с приложением № 2 к методике расчета нормативов финансовой устойчивости единого института развития;

РР - величина рыночного риска, рассчитываемая в соответствии с приложением № 3 к методике расчета нормативов финансовой устойчивости единого института развития;

стресс-корректировка - совокупная величина отклонений показателей $KP_{иа}$, $KP_{пф}$, $KP_{пр}$, $KP_{необ}$, KP_{yo} , $KP_{пфи}$, РСК, КРФ, ОР и РР в стресс-сценариях.

9. Норматив максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков в стрессе ($H2_{в стрессе}$) рассчитывается по формуле:

$$H2_{\text{в стрессе}} = \frac{\text{МАХ}(KР_3 + \text{стресс - корректировка}(H2_{\text{в стрессе}}))}{(\text{величина собственных средств (капитала)} - \text{стресс - потери})},$$

где:

$KР_3$ - величина, определяемая в соответствии с пунктом 9 методики расчета нормативов финансовой устойчивости единого института развития;

стресс-корректировка ($H2_{\text{в стрессе}}$) - величина отклонения показателя $KР_3$ в стресс-сценариях.

В числитель формулы расчета норматива максимального размера риска на одного заемщика или группу связанных заемщиков в стрессе ($H2_{\text{в стрессе}}$) включается максимальная из величин кредитного риска с учетом стресс-корректировки по всем заемщикам (группам связанных заемщиков).

10. Норматив финансового рычага в стрессе ($H3_{\text{в стрессе}}$) рассчитывается по формуле:

$$H3_{\text{в стрессе}} = \frac{\text{величина собственных средств (капитала)} - \text{стресс - потери}}{(\text{АкАР}_{\text{фр}} + KР_{\text{уо}} + KР_{\text{пфи}} + \text{стресс - корректировка}(H3_{\text{в стрессе}}))},$$

где:

$\text{АкАР}_{\text{фр}}$ - величина балансовых активов единого института развития, отраженных на балансовых счетах учета, за вычетом ожидаемых кредитных убытков в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности, признанными для применения на территории Российской Федерации, взвешенных по уровню риска 100 процентов;

стресс-корректировка ($H3_{\text{в стрессе}}$) - совокупная величина отклонений показателей $\text{АкАР}_{\text{фр}}$, $KР_{\text{уо}}$, $KР_{\text{пфи}}$ в стресс-сценариях.

11. 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, признанными для применения на территории Российской Федерации, а также включают переоценку справедливой стоимости финансовых инструментов в результате реализации и (или) изменения факторов кредитного риска в стресс-сценарии.

12. Стресс-потери по рыночному риску рассчитываются как изменение финансового результата вследствие реализации и (или) изменения факторов рыночного риска (процентный, фондовый, валютный и товарный) в стресс-сценарии.

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

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 26 августа 2025 г. № 1273

П Р А В И Л А
осуществления контроля за соблюдением единым институтом
развития в жилищной сфере плана обеспечения
своей финансовой устойчивости

1. Настоящие Правила устанавливают 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, образованному в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июля 2013 г. № 571 "О Национальном совете по обеспечению финансовой стабильности" (далее - Национальный совет). План обеспечения финансовой устойчивости единого института развития должен содержать следующие элементы:

а) мероприятия, которые проводит единый институт развития в соответствии с планом обеспечения своей финансовой устойчивости (далее - мероприятия);

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 единого института развития считается выполненным;

е) критичные значения показателей контроля, при которых план обеспечения финансовой устойчивости единого института развития должен быть пересмотрен;

ж) сроки представления итогового и промежуточных отчетов о проведении мероприятий, начале реализации плана обеспечения финансовой устойчивости единого института развития, значениях показателей контроля, а также о наступлении в деятельности единого института развития событий, предусмотренных указанным планом. Сроки представления промежуточных отчетов определяются в зависимости от состава и сроков проводимых мероприятий, но не реже одного раза в квартал.

3. Национальный совет рассматривает план обеспечения финансовой устойчивости единого института развития и не позднее месяца со дня поступления указанного плана принимает решение:

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

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

4. В случае принятия Национальным советом решений, предусмотренных подпунктом "б" пункта 3 и подпунктом "б" пункта 7 настоящих Правил, единый институт развития не позднее месяца со дня принятия соответствующего решения обеспечивает доработку плана обеспечения финансовой устойчивости единого института развития и представляет его Национальному совету для утверждения. При этом в соответствующем решении Национального совета должны быть указаны направления доработки плана обеспечения финансовой устойчивости единого института развития.

5. Единый институт развития представляет Национальному совету в установленные планом обеспечения финансовой устойчивости единого института развития сроки итоговые и промежуточные отчеты.

Отчеты, указанные в абзаце первом настоящего пункта, подлежат рассмотрению на заседании Национального совета не позднее месяца со дня их поступления.

6. В случае выявления Национальным советом отклонений от установленных планом обеспечения финансовой устойчивости единого института развития перечня мероприятий и (или) целевых значений показателей контроля Национальный совет запрашивает у единого института развития пояснения о причинах указанных отклонений,

а также предложения по их устранению. Единый институт развития представляет указанные пояснения и предложения в Национальный совет не позднее месяца со дня получения соответствующего запроса.

7. По результатам рассмотрения пояснений и предложений, предусмотренных пунктом 6 настоящих Правил, Национальный совет 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 6 настоящих Правил;

б) принять решение о необходимости внесения в план обеспечения финансовой устойчивости единого института развития изменений, направленных на повышение эффективности содержащихся в таком плане мероприятий.

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Российской Федерации
от 26 августа 2025 г. № 1273

П Р А В И Л А

учета рекомендаций межведомственной рабочей группы, созданной по решению Национального совета по обеспечению финансовой стабильности, по результатам проверки модели количественной оценки кредитного риска

1. Настоящие Правила устанавливают порядок учета рекомендаций межведомственной рабочей группы, созданной по решению Национального совета по обеспечению финансовой стабильности, образованного в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июля 2013 г. № 571 "О Национальном совете по обеспечению финансовой стабильности" (далее - межведомственная рабочая группа), по итогам проверки модели количественной оценки кредитного риска, на основании которой осуществляется расчет норматива достаточности собственных средств (капитала) единого института развития в жилищной сфере (далее соответственно - рекомендации, проверка, единый институт развития).

2. Единый институт развития не позднее 15 рабочих дней, следующих за днем получения предварительного акта межведомственной рабочей группы по итогам первичной проверки, который содержит рекомендации, сформированные на основе результатов оценки качества внутренних методик и моделей единого института развития, обязан направить в межведомственную рабочую группу уведомление о готовности учесть рекомендации или представить возражения к предварительному акту межведомственной рабочей группы по итогам первичной проверки.

3. Не позднее 15 рабочих дней, следующих за днем получения письма межведомственной рабочей группы, содержащего информацию о результатах рассмотрения возражений с указанием учтенных возражений (при наличии) и (или) мотивированного отказа в отношении неучтенных

возражений (при наличии), единый институт развития обязан направить в межведомственную рабочую группу уведомление о готовности либо об отказе единого института развития учесть рекомендации.

4. По завершении учета единым институтом развития рекомендаций единый институт развития направляет в межведомственную рабочую группу отчет о результатах выполнения рекомендаций.
