



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

107016, Москва, ул. Неглинная, д. 12, к. В

www.cbr.ru

тел.: (499) 300-30-00, 8 (800) 300-30-00

Кредитным организациям

Бюро кредитных историй

От 21.04.2025 № ИН-03-59/82

на от

Информационное письмо Банка России
о мерах поддержки граждан, столкнувшихся
с неисполнением подрядчиками принятых на себя
обязательств по возведению объектов индивидуального
жилищного строительства

Банк России в связи с имеющимися место случаями неисполнения подрядчиками принятых на себя перед гражданами обязательств по возведению объектов индивидуального жилищного строительства (далее – объекты ИЖС), принимая во внимание неоднократные обращения граждан в Банк России и другие государственные органы, просит обратить особое внимание на соответствующий сегмент кредитования, связанный с заключением кредитных договоров для финансирования строительства объектов ИЖС в целях, не связанных с осуществлением гражданами предпринимательской деятельности и обязательства по которым обеспечены ипотекой.

С учетом индивидуальной оценки каждого конкретного случая, включая экономическое положение заемщика, его социальный статус, наличие у него иного жилого помещения, пригодного для постоянного проживания, рекомендуем принимать решение об оказании поддержки заемщику путем использования различных форм реструктуризации задолженности, среди прочего реализуя такие меры, как неприменение договорных условий, ухудшающих положение заемщика в связи с отсутствием возведенного

объекта ИЖС, выступающего предметом залога, в установленный срок; перенос срока исполнения предусмотренных договором обязательств; неприменение мер ответственности за их неисполнение или ненадлежащее исполнение¹, а также частичное или полное прощение долга² в особых ситуациях.

В свою очередь, бюро кредитных историй и пользователям кредитных историй – кредитным организациям рекомендуется не учитывать в моделях оценки вероятности дефолта заемщика, применяемых кредитной организацией, и в расчете индивидуального рейтинга субъекта кредитной истории, применяемого бюро кредитных историй, в качестве фактора, ухудшающего оценку заемщика, реструктуризацию, проведенную источником формирования кредитной истории в соответствии с рекомендациями, изложенными в настоящем Информационном письме Банка России.

Настоящее Информационное письмо Банка России подлежит опубликованию в «Вестнике Банка России» и размещению на официальном сайте Банка России в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Первый заместитель
Председателя Банка России

Д.В. Тулин

¹ В случае проведения кредитной организацией реструктуризации долга в соответствии с рекомендациями, изложенными в настоящем Информационном письме Банка России, кредитная организация в рамках события 2.1 «Изменились сведения об условиях обязательства субъекта» раздела 5 приложения 3 к Положению Банка России от 11.05.2021 № 758-П «О порядке формирования кредитной истории» (далее – событие 2.1, Положение № 758-П) указывает по показателю ФЛ_23.3 «Код вида изменения договора» код «1», по показателю ФЛ_23.4 «Код специального изменения договора» – код «8».

² В случае проведения кредитной организацией частичного прощения долга в соответствии с рекомендациями, изложенными в Информационном письме Банка России, кредитная организация в рамках события 2.1 указывает по показателю ФЛ_23.3 «Код вида изменения договора» код «1», по показателю ФЛ_23.4 «Код специального изменения договора» – код «8».

В случае полного прощения долга в соответствии с рекомендациями, изложенными в настоящем Информационном письме Банка России, кредитная организация в рамках события 2.5 «Обязательство субъекта прекратилось» указывает в сопроводительных сведениях к передаваемой группе блоков (пункт 1.12 раздела 1 приложения 3 к Положению № 758-П) дату и номер настоящего Информационного письма Банка России.

«Заемщики, пострадавшие от недобросовестных подрядчиков индивидуального жилищного строительства, могут обратиться за реструктуризацией».

В связи с имеющимися место случаями неисполнения подрядчиками принятых на себя перед гражданами обязательств по возведению частных домовладений Банком России 21.04.2025 разработано информационное письмо «О мерах поддержки граждан, столкнувшихся с неисполнением подрядчиками принятых на себя обязательств по возведению объектов индивидуального жилищного строительства» (№ ИН-03-59/82).

Речь идет о случаях, когда люди оформили ипотечный кредит на такой проект, банк перечислил денежные средства подрядчику, однако последний не завершил строительство или даже не начал его.

В указанном документе Банк России особое внимание уделил сегменту кредитования, ориентировал кредитные организации на оказание мер поддержки заемщикам, которые столкнулись с неисполнением обязательств со стороны строительных компаний.

В частности, кредиторам рекомендовано оценивать каждый конкретный случай, учитывать экономическое положение заемщика, его социальный статус, наличие или отсутствие другого жилья.

На основании данной информации банки могут принимать решения о реструктуризации долга, в том числе не повышать процентную ставку из-за того, что не дом не построен, перенести срок погашения, не применять неустойки и даже в особых ситуациях частично или полностью прощать долг.

Для реализации рассматриваемых мер поддержки заемщикам необходимо обратиться в соответствующие организации, которыми выданы кредиты.

Информационное письмо от 21.04.2025 (№ ИН-03-59/82) размещено на официальном сайте федеральном регулятора и доступно для ознакомления по адресу: cbr.ru/crosscut/lawacts/file/10016.