

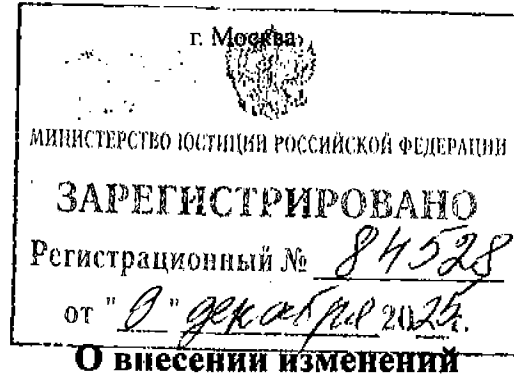


ЦЕНТРАЛЬНЫЙ БАНК РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(БАНК РОССИИ)

УКАЗАНИЕ

« 1 » ноября 2025 г.

№ 4285-У



в Указание Банка России

от 3 февраля 2025 года № 6993-У

На основании частей второй, четвертой и пятой статьи 45<sup>6</sup> Федерального закона от 10 июля 2002 года № 86-ФЗ «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и в соответствии с решением Совета директоров Банка России (протокол заседания Совета директоров Банка России от 31 октября 2025 года № ПСД- 34):

1. Внести в Указание Банка России от 3 февраля 2025 года № 6993-У «О видах кредитов (займов), в отношении которых могут быть установлены макропруденциальные лимиты, о характеристиках указанных кредитов (займов), о порядке установления и применения макропруденциальных лимитов в отношении указанных кредитов (займов), о факторах риска увеличения долговой нагрузки заемщиков – физических лиц, а также о порядке применения мер, предусмотренных частью пятой статьи 45<sup>6</sup> Федерального закона от 10 июля 2002 года № 86-ФЗ «О Центральном банке

Российской Федерации (Банке России)»<sup>1</sup> следующие изменения:

1.1. В пункте 1.1:

подпункты 1.1.2.1–1.1.2.3 изложить в следующей редакции:

«1.1.2.1. Кредитов, предоставленных физическим лицам на финансирование по договору участия в долевом строительстве, заключенному в соответствии со статьей 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – договор участия в долевом строительстве), либо кредитов, по которым обязательства заемщиков обеспечены залогом прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве (далее – права требования участника долевого строительства), предоставленных в целях полного или частичного исполнения обязательств по другим кредитам (займам), предоставленным физическим лицам на финансирование по договору участия в долевом строительстве.

1.1.2.2. Кредитов, предоставленных физическим лицам на приобретение жилого помещения или помещения, не входящего в жилищный фонд, но предназначенного для временного проживания (апартаментов), по которым обязательства заемщиков обеспечены залогом приобретаемого помещения, а также иного имущества (при наличии), либо кредитов, предоставленных в целях полного или частичного исполнения обязательств по другим кредитам (займам), предоставленным физическим лицам на приобретение жилого помещения или помещения, не входящего в жилищный фонд, но предназначенного для временного проживания (апартаментов), по которым обязательства заемщиков обеспечены залогом приобретаемого помещения, а также иного имущества

---

<sup>1</sup> Зарегистрировано Минюстом России 5 марта 2025 года, регистрационный № 81451.

(при наличии).

1.1.2.3. Кредитов, предоставленных физическим лицам на следующие цели:

строительство индивидуального жилого дома или приобретение индивидуального жилого дома, в том числе земельного участка, на котором он расположен, по которым в обеспечение исполнения обязательств заемщиков кредитной организации предоставляется в залог земельный участок, предназначенный для строительства на нем индивидуального жилого дома, и (или) строящийся (построенный) на этом земельном участке индивидуальный жилой дом или приобретаемый индивидуальный жилой дом и (или) земельный участок, на котором расположен приобретаемый индивидуальный жилой дом, а также иное имущество (при наличии);

полное или частичное исполнение обязательств по кредитам (займам), предоставленным на строительство индивидуального жилого дома или приобретение индивидуального жилого дома, в том числе земельного участка, на котором он расположен, по которым обязательства заемщиков обеспечены залогом имущества, предусмотренного абзацем вторым настоящего подпункта.»;

подпункт 1.1.3.1 изложить в следующей редакции:

«1.1.3.1. Потребительских кредитов (займов), предоставленных физическим лицам на приобретение автотранспортного средства, обязательства заемщиков по которым обеспечены залогом автотранспортного средства, либо кредитов (займов), предоставленных в целях полного или частичного исполнения обязательств по другим кредитам (займам), предоставленным физическим лицам на приобретение автотранспортного средства, по которым обязательства заемщиков обеспечены залогом автотранспортного средства, предоставленного в залог по кредиту (займу), обязательства заемщика по которому подлежат исполнению.».

1.2. Пункт 1.2 признать утратившим силу.

1.3. В пункте 1.3:

подпункт 1.3.4 изложить в следующей редакции:

«1.3.4. Кредиты (займы), предоставленные кредитной организацией или микрофинансовой организацией заемщику в целях полного или частичного исполнения им обязательств по другому собственному кредиту (займу) или другим собственным кредитам (займам), предоставленному или предоставленным заемщику этой же кредитной организацией или этой же микрофинансовой организацией (далее соответственно – собственный рефинансируемый кредит (заем) или собственные рефинансируемые кредиты (займы), кредиты (займы) на рефинансирование собственных кредитов (займов), при одновременном соответствии их следующим условиям:»;

подпункт 1.3.4.1 изложить в следующей редакции:

«1.3.4.1. Кредиты (займы) на рефинансирование собственных кредитов (займов) предоставляются по истечении шести месяцев с даты предоставления собственного рефинансируемого кредита (займа) или собственных рефинансируемых кредитов (займов) (за исключением потребительских кредитов (займов), указанных в подпункте 1.1.1.1 пункта 1.1 настоящего Указания) либо по истечении шести месяцев с даты установления лимита кредитования по собственному рефинансируемому кредиту (займу) или по собственным рефинансируемым кредитам (займам) (в отношении потребительских кредитов (займов), указанных в подпункте 1.1.1.1 пункта 1.1 настоящего Указания).»;

в подпункте 1.3.4.2 слова «не должна превышать размер задолженности заемщика по рефинансируемому кредиту (займу) или» заменить словами «собственных кредитов (займов) не должна превышать размер задолженности заемщика по собственному рефинансируемому кредиту (займу) или собственным»;

в подпункте 1.3.4.3:

абзацы первый и второй изложить в следующей редакции:

«1.3.4.3. Требования по собственному рефинансируемому кредиту (займу) или собственным рефинансируемым кредитам (займам) не подлежат включению:

для кредитных организаций – в расчет кода 8783, указанного в приложении 1 к Инструкции Банка России от 26 мая 2025 года № 220-И «Об обязательных нормативах и надбавках к нормативам достаточности собственных средств (капитала) банков с универсальной лицензией и об осуществлении Банком России надзора за их соблюдением»<sup>1</sup> (далее – Инструкция Банка России № 220-И);»;

сноску 1 изложить в следующей редакции:

«<sup>1</sup> Зарегистрирована Минюстом России 11 июля 2025 года, регистрационный № 82895.»;

дополнить подпунктами 1.3.7 и 1.3.8 следующего содержания:

«1.3.7. Кредит (заем), предоставленный кредитной организацией или микрофинансовой организацией заемщику в целях полного или частичного исполнения им обязательств по другому кредиту (займу), который был предоставлен заемщику иной кредитной организацией или иной микрофинансовой организацией, за исключением кредитов (займов), предусмотренных пунктом 1.1 настоящего Указания, которые были предоставлены с лимитом кредитования либо отдельными частями (далее соответственно – иной рефинансируемый кредит (заем), кредит (заем) на рефинансирование иного кредита (займа), при одновременном соответствии его следующим условиям:

1.3.7.1. Кредит (заем) на рефинансирование иного кредита (займа) предоставляется по истечении шести месяцев с даты предоставления иного рефинансируемого кредита (займа).

1.3.7.2. Срок возврата кредита (займа) на рефинансирование иного кредита (займа) не превышает срок, оставшийся до погашения иного рефинансируемого кредита (займа).

1.3.7.3. Сумма основного долга по кредиту (займу) на рефинансирование иного кредита (займа) не превышает размер задолженности заемщика по иному рефинансируемому кредиту (займу), определяемый как сумма величин срочной текущей задолженности по

договору кредита (займа), начисленных (накопленных) процентов, просроченной задолженности по основному долгу и по уплате начисленных (накопленных) процентов (при наличии), а также просроченной задолженности по иным требованиям (при наличии).

1.3.7.4. Значение полной стоимости потребительского кредита (займа) на рефинансирование иного кредита (займа), рассчитанное на дату предоставления такого кредита (займа) в соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее соответственно – Федеральный закон № 353-ФЗ, ПСК), меньше значения ПСК по иному рефинансируемому кредиту (займу), рассчитанного на дату его предоставления.

1.3.8. Кредиты (займы), предоставленные физическим лицам, права (требования) по которым перешли кредитной организации от иной кредитной организации, если указанные кредитные организации входят в одну банковскую группу и требования по таким кредитам (займам) не были включены в расчет кода 8783, указанного в приложении 1 к Инструкции Банка России № 220-И.».

1.4. В пункте 1.4:

в абзаце втором слова «Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее – Федеральный закон № 353-ФЗ)» заменить словами «Федерального закона № 353-ФЗ»;

сноску 4 к абзацу шестому дополнить словами «, с изменениями, внесенными Указанием Банка России от 1 ноября 2025 года № 4226-У (зарегистрировано Минюстом России 9 декабря 2025 года, регистрационный № 84529)».

1.5. В абзаце четвертом пункта 2.3 слово «части.» заменить словом «части).».

1.6. Абзац тридцать шестой пункта 3.1 и абзац тринадцатый пункта 3.2 признать утратившими силу.

1.7. В пункте 3.3:

в абзаце четвертом слова «, по которым на указанную дату у кредитной организации возникли права залогодержателя в соответствии со статьей 341 Гражданского кодекса Российской Федерации» исключить;

абзацы пятый и шестой изложить в следующей редакции:

«Кредиты, обеспеченные ипотекой, указанные в подпункте 1.1.2 пункта 1.1 настоящего Указания, включаются в расчет показателей ИКФЛ<sub>1\_i</sub>, ИКФЛ<sub>2\_i</sub>, ИКФЛ<sub>3\_i</sub>, ИКФЛ<sub>4\_i</sub>, ИКФЛ<sub>2</sub>, ИКФЛ<sub>4</sub>, если на даты, указанные в абзацах втором – четвертом настоящего пункта, у кредитной организации или микрофинансовой организации возникли права залогодержателя в соответствии со статьей 341 Гражданского кодекса Российской Федерации в отношении указанных кредитов либо направлены для государственной регистрации ипотеки в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» договор об ипотеке (залоге прав требования участника долевого строительства) или соглашение об ипотеке, включенное в кредитный договор, а также иные документы (при наличии), предусмотренные статьей 20 Федерального закона от 16 июля 1998 года № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»».

В случае если договором кредита предусмотрено, что кредит, обеспеченный ипотекой, из числа указанных в подпункте 1.1.2 пункта 1.1 настоящего Указания предоставляется отдельными частями, такой кредит включается в расчет показателей ИКФЛ<sub>1\_i</sub> и ИКФЛ<sub>3\_i</sub> однократно при предоставлении первой части в размере, исчисляемом как сумма всех частей, предусмотренных условиями договора кредита.»;

дополнить абзацем следующего содержания:

«Объем кредитов, обеспеченных ипотекой, в иностранной валюте пересчитывается в рубли в соответствии с абзацем четырнадцатым пункта 2.3 настоящего Указания.».

1.8. В абзаце втором пункта 5.1 слова «Инструкции Банка России № 199-И» заменить словами «Инструкции Банка России № 220-И».

2. Настоящее Указание вступает в силу по истечении 10 дней после дня его официального опубликования, но не ранее 1 января 2026 года.

Председатель  
Центрального банка  
Российской Федерации

Э.С. Набиуллина