

Алгоритм действий при субсидировании кредитов на реализацию проектов жилищного строительства

I. Нормативные правовые акты

1. Постановление Правительства от 30.05.2020 № 629;
2. Приказ Минстроя России от 18.05.2020 № 265/пр;
3. Письмо Минстроя России от 05.06.2020 № 21455-НС/07

II. Взаимодействие застройщика с банком по инициированию подготовки и направления заявки на субсидирование

2.1. Застройщик должен самостоятельно определить соответствие заключенного с банком кредитного договора требованиям, установленным в Постановлении Правительства от 30.05.2020 № 629, приказе Минстроя России от 18.05.2020 № 265/пр (см. раздел III настоящего документа). В случае соответствия, если из банка не поступило предложение об участии в программе субсидирования, застройщик обращается в банк самостоятельно для инициирования подготовки и направления заявки в Межведомственную комиссию по принятию решений о возмещении кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства (далее – Межведомственная комиссия). Председатель Межведомственной комиссии - заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации Стасишин Никита Евгеньевич.

2.2. Перечень документов и сведений, предоставляемых от застройщика банку для подготовки заявки, определяет банк. В случае если информация или сведения, необходимые для оценки Межведомственной комиссией соответствия кредитного договора и (или) заемщика требованиям, установленным Правилами, содержатся в ЕИСЖС и эта информация и (или) сведения являются открытыми, общедоступными, то кредитная организация и Межведомственная комиссия руководствуются информацией и (или) сведениями, размещенными в ЕИСЖС без формирования, составления и (или) истребования дополнительных подтверждающих документов.

2.3. Банк должен заключить с застройщиком дополнительное соглашение к кредитному договору, предусматривающее снижение процентной ставки по кредиту в размере не более чем ключевая ставка ЦБ до подачи заявки на субсидирование в Межведомственную комиссию.

Дополнительное соглашение должно содержать отлагательное условие (то есть соглашение начинает действовать после принятия Межведомственной комиссией положительного решения).

Разъяснения Минстроя России от 05.06.2020 № 21455-НС/07:

Пункт 2. Кредитная организация вправе самостоятельно установить форму дополнительного соглашения.

Пункт 8. Для целей формирования заявления в Межведомственную комиссию расчет суммы возмещение может производиться за май месяц, начиная с 12.05.2020.

Разъяснения по итогам совещания Минстроя России и Центрального Банка 4 июня 2020 года:

!! Если банк отказывает в подаче заявки или задерживает подачу заявки застройщик может обратиться с жалобой в Межведомственную комиссию. Также заемщик может обратиться в Ситуационный центр НОСТРОЙ (centr@nostroy.ru).

III. Требования к кредитному договору и заемщику

3.1. Требования к кредитному договору:

Субсидирование предоставляется по кредитным договорам, заключенным до **1 мая 2020 года**, в том числе по кредитным договорам в целях рефинансирования ранее выданных кредитов, которые также должны быть заключены до **1 мая 2020 года**.

Валюта договора – рубль.

Размер процентной ставки по кредитному договору в период субсидирования не превышает значения ключевой ставки ЦБ.

Разъяснения по итогам совещания Минстроя России и Центрального Банка 4 июня 2020 года:

!! Программа субсидирования распространяется на проекты жилищного строительства, реализуемых по любым схемам финансирования:

- в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.04.2019 № 480 (проекты с сохранением старого порядка привлечения средств);*
- с привлечением проектного финансирования через счета эскроу;*
- при строительстве за счет собственных (кредитных) средств застройщиков без привлечения денежных средств участников долевого строительства.*

Разъяснения Министра России от 05.06.2020 № 21455-НС/07:

Пункт 4. Программа субсидирования распространяется на проекты с применением проектного финансирования также и в том случае, если выплата процентов производится в порядке отличном от ежемесячной выплаты (например, после ввода объектов в эксплуатацию). В этом случае расчет возмещения кредитной организации целесообразно производить исходя из средневзвешенной ставки по кредиту за отчетный месяц, по которому производится начисление таких процентов.

Пункт 9. Программа субсидирования НЕ распространяется на строительство апарт-отелей.

Разъяснения по итогам совещания Министра России и Центрального Банка 4 июня 2020 года:

!!Программа субсидирования НЕ распространяется на:

- кредиты, которые субсидируются или субсидировались по другим программам;

- кредиты на пополнение оборотных средств.

По информации Министра России на начальном этапе приоритет будет отдаваться проектам, реализуемым в соответствии с постановлением Правительства РФ от 23.04.2019 № 480.

3.2. Кому мог быть выдан кредит, в каких целях или при каких условиях:

1) Застройщику в ЦЕЛЯХ:

а) **приобретения земельных участков** или права аренды земельных участков для реализации проектов жилищного строительства и строительства (создания) сопутствующих объектов транспортной, социальной и (или) инженерно-технической инфраструктуры (далее – объекты инфраструктуры);

б) **реализации проектов жилищного строительства** и строительства объектов инфраструктуры;¹

в) **реализации договоров РЗТ, КОТ, КРТ и иных договоров**, предусматривающим обязательство застройщика по строительству и передаче в государственную (муниципальную) собственность объектов инфраструктуры и (или) обязательства по сносу ветхого и аварийного жилья;

Разъяснения Министром России от 05.06.2020 № 21455-НС/07:

¹ При определении соответствия кредитного договора указанному требованию оцениваются условия кредитных договоров, устанавливающих их связь с требованиями Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» согласно пункту 16 Приказа Министра России от 18.05.2020 №265/пр.

Пункт 1. При определении соответствия условиям кредитного договора могут быть учтены не только договоры РЗТ, КОТ, КРТ, но и все виды договоров (соглашений, контрактов), заключенных застройщиков с органами государственной власти или органами местного самоуправления, предусматривающие строительство и передачу объектов инфраструктуры.

2) Юридическому лицу, контролирующее лицо² которого является системообразующей организацией в сфере строительства, в ЦЕЛЯХ:

а) приобретения прав на промышленно-производственные объекты, в том числе оборудование, машины и механизмы, которые эксплуатируются в строительной отрасли;

б) ремонта, модернизации или реконструкции промышленно-производственных объектов для строительной отрасли.

3) Юридическому лицу, которое вместе с застройщиком входит в группу лиц³ (корпоративные кредиты), ПРИ УСЛОВИИ: кредитный договор должен содержать условие о том, что источником платежа по такому договору является реализация договоров ДДУ⁴.

4) Юридическому лицу, не являющемуся застройщиком, ПРИ УСЛОВИИ⁵:

- кредитный договор обеспечивается залогом земельного участка, приобретенного в целях строительства МКД или иных объектов недвижимости;

- кредит выдан в целях реализации проекта жилищного строительства и содержит описание параметров проекта жилищного строительства (адрес строящегося объекта, кадастровый номер земельного участка, площадь участка и др.) либо указание на цель использования земельного участка,

² Контролирующее лицо – это юридическое лицо, прямо или косвенно осуществляющее распоряжение более чем 50 процентами общего количества голосов, принадлежащих на голосующие акции (доли), составляющие уставный (складочный) капитал юридического лица - заемщика, либо осуществляющее функции исполнительного органа юридического лица – заемщика.

³ Группа лиц – это совокупность юридических лиц, соответствующих одному или нескольким признакам, установленным статьей 9 Федерального закона "О защите конкуренции"

⁴ В целях определения соответствия кредитного договора указанному условию учитываются особенности, предусмотренные частью 6 статьи 15.5 Федерального закона № 214-ФЗ, а также частями 16 и 17 статьи 8 Федерального закона от 25 декабря 2018 г. № 478-ФЗ, или особенности, установленные в части 20 статьи 8 указанного Федерального закона.

⁵ Для целей определения соответствия кредитного договора указанному условию кредитной организацией вместе с документами может быть предоставлен электронный образ договора залога, или электронный образ кредитного договора, содержащего такое обязательство.

залогом которого обеспечивается обязательство по кредитному договору, либо указание на цель использования земельного участка, залогом которого или права аренды которого обеспечено исполнение обязательств по кредитному договору, - для реализации проекта жилищного строительства с привлечением средств участников долевого строительства.

Разъяснения Минстроя от 05.04.2020 № 21455-НС/07:

Пункт 6. Если такое юридическое лицо на момент заключения кредитного договора не являлось застройщиком, осуществляющим строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства, но затем в период действия кредитного договора приобрело такой статус, то такой кредитный договор подпадает под программу субсидирования. При этом не требуется соблюдение требований, предусмотренных подпунктом «и» пункта 5 Правил (ввод в эксплуатацию в 2020-2021 годах) в отношении проекта, процентная ставка по которому будет субсидироваться.

3.3. Требования к заемщику⁶:

г) заемщик не находится в процессе реорганизации, ликвидации, в отношении заемщика не введена процедура банкротства, деятельность заемщика не приостановлена в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации;

д) заемщик не имеет по состоянию на 1 мая 2020 г. просроченной задолженности по налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты бюджетной системы Российской Федерации;

е) заемщик не имеет неисполненных обязательств по погашению основного долга и уплате начисленных процентов в соответствии с графиком платежей по кредитному договору, общая продолжительность просроченных платежей по основному долгу и (или) процентам в течение последних 180 календарных дней составляла не более 90 календарных дней (включительно);

ж) заемщик в течение всего периода возмещения кредитным организациям недополученных доходов сохраняет численность работников, привлеченных в целях реализации проекта жилищного строительства, которая была у него на 1 мая 2020 г. Соблюдение указанного условия должно подтверждаться указанием в заявлении, предусмотренном пунктом 7 настоящих Правил, количества работников, в отношении которых заемщиком

⁶ Используется нумерация подпунктов согласно пункту 5 Правил, утвержденных постановлением Правительства РФ № 629

осуществляются отчисления на страховые взносы в Пенсионный фонд Российской Федерации.

Соответствие такому условию подтверждается заемщиком по форме, утвержденной Пенсионным фондом Российской Федерации, ежемесячно направляемой в адрес кредитной организации не позднее 15-го числа месяца, следующего за отчетным месяцем.

з) у заемщика отсутствуют проекты жилищного строительства, включенные в единый реестр проблемных объектов в течение всего периода возмещения кредитным организациям недополученных доходов;

и) заемщиком исполняются обязательства по вводу в эксплуатацию в 2020 - 2021 годах всех объектов, строящихся (создаваемых) по проектам жилищного строительства, в соответствии со сроками ввода в эксплуатацию, указанными в проектных декларациях таких проектов по состоянию на 1 мая 2020 г.

Разъяснения Минстроя от 05.04.2020 № 21455-НС/07:

Пункт 5. Для юридических лиц, не являющихся застройщиками, которые вместе с застройщиком входят в группу лиц или кредитный договор которых обеспечивается залогом земельного участка, приобретенного в целях строительства МКД или иных объектов недвижимости, при принятии кредитной организацией решения о включении кредитного договора таких организаций в заявку может НЕ производиться проверка на соответствие пунктам «з» и «и» Правил (отсутствие в реестре проблемных объектов и соблюдение сроков ввода в 2020-2021 годах).

Пункт 7. Субсидирование кредитов для застройщиков производится в том случае, если застройщиком выполняются обязательства по вводу в эксплуатацию в 2020-2021 годах всех объектов по проектам жилищного строительства, строящихся в соответствии со сроками ввода в эксплуатацию, указанными в проектных декларациях (для долевого строительства) или в разрешениях на строительство (для строительства без привлечения денежных средств участников долевого строительства).

Пункт 10. При принятии Межведомственной комиссией решения о субсидировании кредитного договора будет учитываться следующее:

- заемщиком исполняются обязательства по вводу в эксплуатацию всех объектов по проекту жилищного строительства в рамках долевого строительства, планируемых к вводу в 2020-2021 годах, в соответствии со сроками ввода, указанными в проектных декларациях по состоянию на 01.05.2020;

-если по кредитам, выданным застройщикам, проекты жилищного строительства предусматривают поэтапный ввод объектов в эксплуатацию, то не менее одного этапа строительства должно вводиться в эксплуатацию до 31.12 2021.

IV. Отбор заявок

Отбор заявок производится с учетом Индекса отбора, который рассчитывается по формуле:

$$\text{Индекс отбора} = \frac{\sum \text{субсидии}}{S} \times \frac{N_{\text{рк}}}{N_{\text{пв}}},$$

где:

$\sum \text{субсидии}$ - заявленный кредитной организацией размер возмещения недополученных доходов по кредиту;

S - площадь объекта, строящегося (создаваемого) по проекту жилищного строительства к расчету принимается площадь проекта жилищного строительства в соответствии с проектной декларацией, размещенной в ЕИСЖС по состоянию на 1 мая 2020 года;

$N_{\text{рк}}$ - суммарное количество работников заемщиков, по кредитам которых предполагается выплата возмещения недополученных доходов, в соответствии с заявлениями всех кредитных организаций, поступившими на рассмотрение Комиссии;

$N_{\text{пв}}$ - суммарное количество работников заемщика, по кредиту которого предполагается выплата возмещения недополученных доходов. Под суммарным количеством работников заемщика понимается количество сотрудников заемщика, в отношении которых заемщиком были осуществлены отчисления на страховые взносы в Пенсионный фонд Российской Федерации за апрель 2020 года (согласно форме, утвержденной постановлением Правления Пенсионного фонда Российской Федерации от 1 февраля 2016 г. N 83п "Об утверждении формы "Сведения о застрахованных лицах" (зарегистрировано Министерством юстиции Российской Федерации 18 февраля 2016 г., регистрационный № 41142).

Разъяснения Минстроя России от 05.04.2020 № 21455-НС/07:

Пункт 11. При расчете численности и подаче соответствующих сведений в кредитную организацию заемщик представляет форму, представленную им в Пенсионный фонд Российской Федерации для осуществления отчислений на страховые взносы за месяц, предшествующий месяцу, который предшествует

месяцу подачи заявки. То есть, в июне 2020 года, чтобы получить возмещение за май, необходимо подать сведения (отчет) за апрель 2020 года.

При этом кредитной организацией могут быть приняты во внимание естественные колебания численности, связанные с реализацией норм Трудового кодекса Российской Федерации (увольнение работников по собственному желанию, выход на пенсию, смерть сотрудника и др.).

Разъяснения по итогам совещания Минстроя России и Центрального Банка 4 июня 2020 года:

!! Во внимание также может приниматься увольнение сезонных работников.

Застройщик вправе подать ходатайство о расчете индекса отбора в целом по группе лиц, в которую входит заемщик. При этом условия о сохранении численности работников, об отсутствии проектов жилищного строительства, включенных в единый реестр проблемных объектов, о вводе в эксплуатацию в 2020-2021 годах всех объектов, указанных в проектной декларации, применяются ко всем юридическим лицам, входящим в группу лиц организации-заемщика.

Разъяснения Минстроя России от 05.04.2020 № 21455-НС/07:

Пункт 13. При расчете индекса отбора по группе лиц, принимается во внимание, что все юридические лица, входящие в группу соответствуют условиям, указанным в пунктах «ж»-«и» пункта 5 Правил, за исключением случаев достройки проблемных объектов. При этом заемщиком в кредитную организацию могут быть представлены документы, подтверждающие, что на момент приобретения прав и обязанностей по достройке объектов, у предыдущего застройщика уже имелось нарушение сроков ввода в эксплуатацию.

При долевым строительстве состав группы лиц может определяться заемщиков на основании сведений, раскрытых застройщиком в проектной декларации.

Разъяснения по итогам совещания Минстроя России и Центрального Банка 4 июня 2020 года:

!! В первую очередь будут субсидироваться кредиты с наименьшим значением индекса отбора.