СПРАВКА
об основных условиях субсидирования низкомаржинальных проектов жилищного строительства в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2020 № 629 (в ред. постановления Правительства Российской Федерации от 31.12.2020 № 2457)

1. **Требования к проекту жилищного строительства**

1) прогнозные денежные потоки проекта жилищного строительства превышают сумму основного долга и процентов по кредиту за весь период действия кредитного договора менее, чем в 1,5 раза, но не менее, чем в 1,05 раза (LLCR 1,15-1,05). *Этот показатель соответствует средней доходности проект а от 5 до 15%;*

> Разъяснение по итогам совещания Минстрой России с банками и застройщиками 3 февраля 2021 года:
>
> Требование о средней доходности проекта от 5% до 15%, (или LLCR от 1,15 до 1,05) применяется **только один раз** при принятии решения о возмещении кредитной организации недополученных доходов для целей определения возможности участия проекта в программе субсидирования.

2) на дату представления кредитной организацией заявления[1] об установлении лимита средств на возмещение недополученных доходов по выданным застройщикам кредитам (с 17.01.2021 до 17.02.2021)[2] реализация проекта осуществляется на территории субъекта Российской Федерации, среднедушевые денежные доходы населения в котором на 15 и более процентов ниже среднедушевых доходов населения в целом по Российской Федерации, по данным Федеральной службы государственной статистики за I квартал 2020 года.

По данным Росстата среднедушевой доход населения в Российской Федерации в I квартале 2020 года составил 31518 рублей. Соответственно, субъекты РФ, среднедушевые денежные доходы населения в которых в I квартале 2020 года оказались ниже 26 790 рублей (31518-15%=26790), подпадают под программу субсидирования.

3) на дату представления кредитной организацией заявления об установлении лимита средств на возмещение недополученных доходов по

---

[1] Заявление предоставляется кредитной организацией в Межведомственную комиссию по принятию решений о возмещении кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства (далее – Комиссия);

[2] Заявление об установлении лимита средств может быть подано кредитной организацией в период с 17.01.2021 по 17.02.2021).

выданным застройщикам кредитам (с 17.01.2021 до 17.02.2021) привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства осуществляется с использованием счетов эскроу;

4) на дату представления кредитной организацией заявления о возмещении недополученных доходов в Комиссию планируемая стоимость строительства проекта жилищного строительства в соответствии с проектной декларацией не превышает 500 млн рублей.

Разъяснение по итогам совещания Минстрой России с банками и застройщиками 3 февраля 2021 года:

В настоящее время по предложению банков и застройщиков Минстрой России рассматривает вопрос об увеличении предельной стоимости проектов жилищного строительства, которые могут участвовать в программе субсидирования. Будут подготовлены соответствующие изменения в постановление Правительства Российской Федерации от 30.04.2020 № 629.

2. **Требования к заемщику по кредитному договору**

1) заемщик – юридическое лицо, организация строительного комплекса, являющийся застройщиком в целях реализации проекта жилищного строительства;

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

3) заемщик не имеет по состоянию на 1-е число месяца, за который осуществляется возмещение недополученных доходов, неисполненной обязанности по уплате налогов, сборов, страховых взносов, пеней, штрафов и процентов, подлежащих уплате в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах;

Разъяснение по итогам совещания Минстрой России с банками и застройщиками 3 февраля 2021 года:

В настоящее время по предложению банков и застройщиков Минстрой России рассматривает вопрос об уточнении указанного требования в целях снижения рисков прекращения субсидирования при образовании у застройщиков задолженности по уплате налогов и иных обязательных платежей.

4) заемщик не имеет по состоянию на 1-е число месяца, за который осуществляется возмещение недополученных доходов, неисполненных обязательств по погашению основного долга и уплате начисленных процентов в соответствии с графиком платежей по кредитному договору;

5) у заемщика отсутствуют проекты жилищного строительства, включенные в единый реестр проблемных объектов, в течение всего периода

возмещения кредитным организациям недополученных доходов, за исключением объектов, строительство которых осуществляется в рамках реализации мероприятий по восстановлению прав граждан;

6) кредитные средства не были направлены заемщиком на исполнение обязательств по сделкам с компаниями, зарегистрированными на территории иностранных государств.

3. **Требования к кредитному договору**

1) кредитный договор заключен после 17.01.2020 (дата вступления в силу постановления Правительства РФ от 31.12.2020 № 2457);

2) валютой кредитного договора является рубль.

4. **Требования к кредитной организации**

1) на дату представления кредитной организацией заявления о возмещении недополученных доходов в Комиссию для кредитной организации установлен лимит средств на возмещение кредитным организациям недополученных доходов по выданным застройщикам кредитам;

2) кредитной организации не возмещались и не возмещаются по кредиту недополученные ею доходы в порядке и на условиях, которые предусмотрены нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации, предусматривающими оказание государственной поддержки путем возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам;

3) на дату подачи заявления об установлении лимита средств у кредитной организации отсутствует просроченная задолженность перед федеральным бюджетом.

5. **Расчет размера возмещения и порядок выплаты**

Возмещение недополученных расходов кредитным организациям осуществляется в размере разницы между ключевой ставкой Банка России, действующей на 1-й день календарного месяца, за который осуществляется возмещение недополученных доходов, увеличенной на 7,5 процентных пункта, и суммой выплаченных или начисленных процентов по кредитному договору.

Выплата возмещения недополученных доходов кредитным организациям осуществляется ДОМ.РФ на основании решения о возможности осуществления выплаты возмещения недополученных доходов, принятого Комиссией, ежемесячными выплатами с даты заключения кредитного договора по дату его прекращения. Выплата возмещения также прекращается в день выдачи разрешения