



Ассоциация «Общероссийская негосударственная некоммерческая организация – общероссийское отраслевое объединение работодателей «Национальное объединение саморегулируемых организаций, основанных на членстве лиц, осуществляющих строительство»

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР

☉ Малая Грузинская ул., д. 3, Москва, 123242

☎ + 7 (495) 987-31-50

✉ E-mail: info@nostroy.ru, www.nostroy.ru

📄 ОКПО 94161063, ОГРН 1097799041482,

ИНН 7710478130, КПП 770301001

Координаторам Ассоциации
«Национальное объединение
строителей» по федеральным округам,
городам федерального значения

№08-01/1-639/21 от 19.02.2021

На № _____ от _____

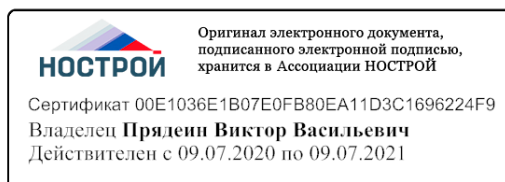
О субсидировании низкомаржинальных проектов

Уважаемые коллеги!

31 декабря 2020 года было принято постановление Правительства Российской Федерации № 2457 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 г. № 629», в котором определяется порядок субсидирования низкомаржинальных проектов жилищного строительства в целях получения проектного финансирования.

Прошу вас организовать информирование застройщиков - членов СРО, осуществляющих реализацию проектов жилищного строительства в субъектах Российской Федерации, подпадающих под программу субсидирования согласно прилагаемому перечню, об основных условиях программы и о возможности обращения в банки для получения проектного финансирования в отношении проектов, средняя доходность по которым составляет от 5 до 15% (LLCR менее 1,15 - 1,05).

- Приложение: 1) справка об основных условиях программы субсидирования низкомаржинальных проектов – на 4 л.;
- 2) перечень субъектов Российской Федерации, подпадающих под программу субсидирования – на 3 л.



☉ Исп. Мелентьева О.М.
+7 (495) 987-31-50, (вн.106)

В.В. Прядеин



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 проекта 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 заявления¹ 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;

б) 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



на ввод в эксплуатацию последнего из всех объектов недвижимости, входящих в состав проекта жилищного строительства.

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

По сообщению Минстроя России, программа субсидирования проектов жилищного строительства, предусмотренная пунктом 3.1 Правил возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства, утвержденных постановлением Правительства РФ от 30.04.2020 № 629, которая предусматривала субсидирование проектов жилищного строительства по «старым правилам», то есть без применения счетов эскроу в отношении застройщиков, сохранивших численность работников и осуществляющих ввод объектов в эксплуатацию в 2021 году, прекратила свое действие. Все остатки денежных средств перенаправлены на программу субсидирования низкомаржинальных проектов. Всего на реализацию программы субсидирования низкомаржинальных проектов выделено 7 млрд рублей.



Информация о среднедушевых денежных доходах населения по данным Росстата за 2020 год и о субъектах Российской Федерации, подпадающих под программу субсидирования низкомаржинальных проектов

Среднедушевые денежные доходы населения по субъектам Российской Федерации, руб./месяц

	2020 год*		
	І квартал	ІІ квартал	ІІІ квартал
Российская Федерация	31 518	32 655	35 043
Центральный федеральный округ	42 138	44 244	46 954
Белгородская область	28 154	31 010	33 922
Брянская область	25 364	24 291	29 718
Владимирская область	23 661	24 944	25 769
Воронежская область	28 442	29 415	31 952
Ивановская область	23 449	25 281	24 808
Калужская область	30 126	30 670	31 571
Костромская область	23 222	24 232	25 758
Курская область	26 102	28 402	29 706
Липецкая область	29 470	30 034	31 842
Московская область	41 956	42 413	44 381
Орловская область	23 561	25 385	26 987
Рязанская область	23 349	25 940	26 472
Смоленская область	25 075	27 256	26 752
Тамбовская область	24 577	24 255	27 605
Тверская область	25 941	26 875	26 453
Тульская область	27 105	28 123	28 329
Ярославская область	25 830	27 299	27 877
г.Москва	66 256	70 655	75 678
Северо-Западный федеральный округ	34 742	36 943	37 606
Республика Карелия	28 448	30 185	32 193
Республика Коми	32 051	35 283	34 900
Архангельская область	34 909	35 414	35 238
Ненецкий авт.округ	80 425	91 396	81 112
Архангельская область без авт.округа	33 071	33 154	33 385
Вологодская область	26 011	28 125	28 859
Калининградская область	25 923	26 979	29 403
Ленинградская область	29 264	32 604	34 051
Мурманская область	43 112	43 771	45 080
Новгородская область	22 872	25 195	25 628
Псковская область	23 131	25 826	26 812
г.Санкт-Петербург	42 775	45 207	45 336
Южный федеральный округ	26 049	25 683	33 031
Республика Адыгея	26 147	26 755	31 858
Республика Калмыкия	16 895	18 437	19 101
Республика Крым	19 276	20 426	23 496
Краснодарский край	30 548	27 827	42 174



Астраханская область	23 035	24 084	24 671
Волгоградская область	21 826	22 442	24 742
Ростовская область	26 870	27 577	32 976
г. Севастополь	25 978	28 113	32 909
Северо-Кавказский федеральный округ	21 010	20 384	25 266
Республика Дагестан	22 488	22 412	29 273
Республика Ингушетия	13 468	16 256	17 765
Кабардино-Балкарская Республика	19 054	17 650	22 109
Карачаево-Черкесская Республика	16 637	16 300	18 402
Республика Северная Осетия - Алания	21 269	20 820	24 119
Чеченская Республика	21 151	21 145	25 102
Ставропольский край	21 927	19 896	24 666
Приволжский федеральный округ	26 055	26 366	27 712
Республика Башкортостан	27 568	26 099	29 907
Республика Марий Эл	18 946	20 312	20 698
Республика Мордовия	19 240	19 651	20 199
Республика Татарстан	32 208	31 619	34 741
Удмуртская Республика	22 517	24 757	24 953
Чувашская Республика	18 433	19 840	19 981
Пермская область	27 985	27 686	28 612
Кировская область	21 442	23 358	23 390
Нижегородская область	31 843	31 667	32 560
Оренбургская область	22 956	23 196	23 854
Пензенская область	21 665	22 918	24 195
Самарская область	27 754	28 179	28 344
Саратовская область	21 037	22 779	23 608
Ульяновская область	22 402	24 225	24 141
Уральский федеральный округ	34 751	36 506	35 502
Курганская область	20 031	20 763	21 118
Свердловская область	35 277	35 408	36 153
Тюменская область	47 329	51 429	47 389
Ханты-Мансийский авт. округ	50 930	55 610	51 621
Ямало-Ненецкий авт. округ	85 117	96 122	82 749
Тюменская область без авт. округов	30 026	31 047	30 256
Челябинская область	23 980	25 457	25 244
Сибирский федеральный округ	24 544	27 034	26 515
Республика Алтай	18 333	19 974	21 112
Республика Тыва	14 076	16 761	15 608
Республика Хакасия	21 949	23 951	23 362
Алтайский край	20 607	22 551	22 927
Красноярский край	28 206	32 268	30 558
Иркутская область	24 593	26 582	25 200
Кемеровская область	22 698	24 580	24 351
Новосибирская область	26 951	30 456	31 286
Омская область	24 315	25 496	25 062
Томская область	27 605	29 761	27 916
Дальневосточный федеральный округ	34 756	37 054	36 935
Республика Бурятия	23 464	25 639	24 977
Республика Саха (Якутия)	38 599	42 035	43 021



Забайкальский край	24 198	26 075	25 626
Камчатский край	46 462	52 760	53 347
Приморский край	34 195	35 805	35 409
Хабаровский край	37 754	39 366	38 529
Амурская область	31 141	33 805	34 473
Магаданская область	62 299	69 498	67 134
Сахалинская область	55 662	56 729	58 219
Еврейская авт.область	25 877	26 352	26 332
Чукотский авт.округ	79 226	87 988	86 974

* Предварительные данные

Субъекты Российской Федерации, подпадающие под программу субсидирования низкомаржинальных проектов, в которых среднедушевые денежные доходы в I квартале 2020 на 15 и более процентов ниже среднедушевого дохода населения в целом по Российской Федерации (31518-15%=26790 рублей).

