



**МИНИСТЕРСТВО  
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-  
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Организациям  
(по списку рассылки)

**(МИНСТРОЙ РОССИИ)**

Садовая-Самотечная ул., д. 10,  
строение 1, Москва, 127994  
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40  
www.minstroyrf.ru

05.06.2020 № 21455-НС/07

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в связи с поступающими обращениями кредитных организаций о порядке применения постановления Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 г. № 629 «Об утверждении правил возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства» (далее соответственно – Постановление № 629, Правила) и приказа Минстроя России от 18 мая 2020 г. № 265/пр «О создании и организации работы Межведомственной комиссии по принятию решений о возмещении кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства» (далее соответственно – Приказ № 265/пр, Межведомственная комиссия) в пределах своей компетенции полагает возможным пояснить следующие особенности применения ряда норм вышеуказанных нормативных актов в целях обеспечения и организации реализации механизма принятия решений о возмещении кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства.

1. При определении соответствия кредитного договора условию, предусмотренному абзацем четвертым подпункта «а» пункта 3 Правил, кредитной организацией могут быть учтены все виды договоров (соглашений, контрактов), заключенных застройщиком с органом государственной власти или органом местного самоуправления, предусматривающих обязательство застройщика по строительству и передаче в государственную (муниципальную) собственность объектов транспортной, социальной и (или) инженерно-технической инфраструктуры и (или) обязательства по сносу ветхого и аварийного жилья.

Если застройщик обращался за получением заключения о соответствии в рамках постановления Правительства Российской Федерации от 22 апреля 2019 г. № 480 «О критериях, определяющих степень готовности многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (проекта строительства) и количество заключенных договоров участия в долевом строительстве, при условии соответствия которым

застройщику предоставляется право на привлечение денежных средств участников долевого строительства без использования счетов, предусмотренных статьей 15.4 Федерального закона «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договорам участия в долевом строительстве, представленным на государственную регистрацию после 1 июля 2019 г.» (далее – Постановление № 480), то кредитной организацией могут быть приняты во внимание решения уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации при определении соответствия степени готовности проектов жилищного строительства критериям, установленным подпунктом «б», абзацем третьим подпункта «в» пункта 3 Постановления № 480.

2. При документальном оформлении установления льготной процентной ставки по кредитному договору, заключенному между заемщиком и кредитной организацией, полагаем, что кредитная организация вправе самостоятельно установить форму такого соглашения ввиду того, что Постановление № 629, Правила, Приказ № 265/пр не устанавливают какой-либо обязательной формы или специальных требований к ней, за исключением требований к размеру льготной процентной ставки.

3. При определении размера возмещения в соответствии с пунктом 4 Правил на основании дополнительного соглашения, при расчете разницы между процентной ставкой, которая была установлена по кредитному договору до заключения такого соглашения, и ключевой ставкой Центрального банка Российской Федерации (далее – Банк России), действующей на день предоставления возмещения недополученных доходов, учитывая, что возмещение осуществляется за уже истекший месяц, принимается ставка Банка России, действовавшая на последний календарный день месяца, за который производится возмещение.

4. В части вопросов, возникающих в отношении договоров финансирования проектов жилищного строительства, в том числе реализуемых с использованием счетов эскроу, полагаем, что в случаях, когда кредитным договором предусмотрен отличный от ежемесячного порядок выплаты процентов, то для целей расчета суммы возмещения кредитной организацией могут быть учтены суммы начисленных процентов за соответствующий отчетный месяц.

При этом при принятии решения о представлении такого договора к субсидированию процентной ставки кредитной организации целесообразно производить расчет суммы возмещения исходя из средневзвешенной ставки по кредиту, по которой производится начисление процентов по кредиту за отчетный месяц. Это обусловлено прежде всего концепцией Постановления № 629, направленной на возмещение недополученных доходов кредитной организацией, при этом размер недополученных доходов определяется не базовой ставкой по договору, а фактически сложившейся, по которой банком начисляются проценты по кредиту за отчетный период.

5. В случае, если заявление на возмещение кредитной организации недополученных доходов подается в отношении кредитов, указанных в подпунктах «в», «г» пункта 3 Правил, заемщиком по которым является юридическое лицо, не являющееся застройщиком в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации или Федеральным законом 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» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ), то при принятии решения кредитной организацией о включении такого договора в заявку в целях возмещения недополученных доходов по кредитам, выданным такому заемщику, проверка на соответствие условиям, предусмотренным подпунктами «з», «и» пункта 5 Правил, может не производиться ввиду отсутствия таких показателей у данной категории заемщиков. Факт наличия либо отсутствия соответствия вышеуказанным требованиям может быть проверен кредитной организацией (как и любым лицом) через единую информационную систему жилищного строительства.

6. При определении соответствия кредита условиям, предусмотренным подпунктом «г» пункта 3 Правил, кредитная организация может исходить из того, что заемщик не являлся застройщиком в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ на момент заключения кредитного договора. Если в течение периода после заключения кредитного договора заемщик приобрел статус застройщика в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ, то возмещение кредитной организации недополученных доходов может быть осуществлено по такому кредиту в случае соответствия условиям, предусмотренным пунктом 5 Правил, кроме соблюдения требования подпункта «и» пункта 5 Правил в отношении проекта, на реализацию которого предоставлен кредит, по которому планируется получение возмещения.

7. Возмещение недополученных доходов по кредитам, указанным в подпункте «а» пункта 3 Правил, производится в случае если 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 случае привлечения денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ) в проектных декларациях по состоянию на 1 мая 2020 года, или в случае строительства (создания) проектов жилищного строительства без привлечения денежных средств участников долевого строительства – в разрешениях на строительство многоквартирных домов.

8. Формой заявления на возмещение кредитной организации недополученных доходов предусмотрено указание календарного месяца, за который осуществляются выплата (расчетный месяц). Полагаем, что для целей формирования заявления на возмещение кредитной организации недополученных доходов и расчета размера суммы возмещения за май 2020 года кредитной организацией может быть произведен расчет за указанный месяц начиная с даты вступления в силу Постановления № 629 (с 12 мая 2020 года).

9. В части вопросов о возможности возмещения кредитной организации недополученных доходов по кредитам, предоставленным на строительство апарт-отелей, полагаем возможным пояснить следующее.

Правила устанавливают условия и порядок возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов строительства одного или нескольких многоквартирных домов, строительство которых осуществляется застройщиком в пределах одного или нескольких разрешений на строительство в соответствии с Федеральным законом № 214-ФЗ.

На сегодняшний день законодательно апартаменты отнесены к нежилым помещениям (гостиницам), ввиду чего апартаменты не являются жилыми помещениями в соответствии с жилищным законодательством Российской Федерации. Таким образом, Правилами не предусмотрено возмещение недополученных доходов по кредитам, выданным в целях, не связанных с реализацией проектов жилищного строительства.

10. Мероприятия по возмещению кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов жилищного строительства направлены на повышение доступности банковских кредитов, в том числе путем компенсации процентных ставок по кредитам, выдаваемым организациям строительной отрасли, которые сохраняют численность занятых работников и предоставили обязательства по завершению строительства многоквартирных домов, запланированных к вводу в эксплуатацию в 2020 и 2021 годах (поручение Президента Российской Федерации от 22 апреля 2020 г. № Пр-699 по итогам проведенного совещания по вопросам развития строительной отрасли).

Вместе с тем, в соответствии с пунктом 4 Правил возмещение недополученных доходов осуществляется АО «ДОМ.РФ» ежемесячными выплатами кредитным организациям с даты принятия решения о выплате указанного возмещения, предусмотренного пунктом 8 Правил, по 31 декабря 2021 года (включительно). При этом выплата возмещения недополученных доходов прекращается при наступлении одного из следующих событий:

- ввод всех объектов недвижимости, входящих в состав проекта жилищного строительства, в целях строительства которого предоставлен кредит, в эксплуатацию;
- окончание срока действия кредитного договора.

При этом при принятии решения о возмещении недополученных доходов Межведомственной комиссией будет рассматриваться в том числе соответствие кредитных договоров следующим условиям:

- заемщиком исполняются обязательства по вводу в эксплуатацию всех объектов, строящихся (создаваемых) по проектам жилищного строительства в рамках Федерального закона № 214-ФЗ, планируемых к вводу в 2020-2021 годах, в соответствии со сроками ввода в эксплуатацию, указанными в проектных декларациях таких проектов по состоянию на 1 мая 2020 года,

- по кредитам, указанным в подпункте «а» пункта 3 Правил, если разрешением на строительство проекта, на финансирование которого выдан кредит, согласно проектной декларации по состоянию на 1 мая 2020 года предусматривается поэтапный ввод объектов в эксплуатацию, то не менее одного этапа строительства должно вводиться в эксплуатацию не позднее 31 декабря 2021 года.

11. В части вопросов о расчете штатной численности сотрудников заемщика полагаем возможным пояснить следующее.

При расчете численности и подаче соответствующих сведений в адрес кредитной организации в целях получения субсидирования процентной ставки по кредиту, заемщик в целях определения количества сотрудников предоставляет форму, представленную им при осуществлении отчислений на страховые взносы в Пенсионный фонд Российской Федерации за месяц, предшествующий месяцу, который предшествует месяцу подачи кредитной организацией заявления на получение субсидирования, то есть в июне 2020 года для рассмотрения возмещения

за отчетный период май 2020 года представляется отчет за апрель 2020 года (согласно форме, утвержденной постановлением Правления Пенсионного фонда Российской Федерации от 1 февраля 2016 г. № 83п «Об утверждении формы «Сведения о застрахованных лицах» (зарегистрировано Министерством юстиции Российской Федерации 18 февраля 2016 года, регистрационный № 41142). При этом кредитной организацией могут быть приняты во внимание естественные колебания численности, связанные с реализацией норм Трудового кодекса Российской Федерации (увольнение работника по собственному желанию, выход на пенсию, смерть сотрудника и др.).

12. Согласно пункту 5 Приказа № 265/пр пакет документов должен быть передан в Минстрой России посредством Единой информационной системы жилищного строительства (адрес в сети «Интернет» - наш.дом.рф). Документы должны быть подписаны с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи. Для получения доступа к Единой информационной системе жилищного строительства необходимо обратиться в адрес АО «ДОМ.РФ» с заявлением о предоставлении доступа. Форма заявления размещена на сайте АО «ДОМ.РФ» (<https://дом.рф/development/compensation/>). Заполненное заявление необходимо направить на адрес [zhilstroy629@domrf.ru](mailto:zhilstroy629@domrf.ru).

13. В части вопроса о расчете индекса отбора в отношении группы лиц, в которую входит застройщик (далее – Группа) Минстрой России полагает возможным пояснить следующее.

Заемщиком предоставляется в кредитную организацию список юридических лиц, входящих в состав Группы, если заемщик предлагает проводить расчет индекса отбора в отношении всех юридических лиц, входящих в группу лиц организации – заемщика.

При расчете индекса отбора по группе лиц, в которую входит заемщик, принимается во внимание, что все юридические лица, входящие в группу лиц организации – заемщика соответствуют условиям, установленным подпунктами «ж» - «и» пункта 5 Правил, за исключением случаев, если обязательства по строительству объекта, сроки ввода в эксплуатацию которого нарушены, были приняты заемщиком в целях восстановления прав участников долевого строительства, как на основании передачи прав и обязанностей застройщика такого проекта строительства, так и путем приобретения прав участника (акционера) такого застройщика. При этом заемщиком в адрес кредитной организации могут быть представлены документы, подтверждающие, что на момент приобретения вышеуказанных прав и обязанностей, у предыдущего застройщика проекта строительства имело место нарушение соответствующих сроков.

Для заемщиков, осуществляющих деятельность в соответствии с Федеральным законом 214-ФЗ, состав группы лиц может определяться на основании сведений, раскрытых застройщиком в проектной декларации.

Председатель Межведомственной комиссии  
заместитель Министра строительства и  
жилищно-коммунального хозяйства  
Российской Федерации



Н.Е. Стасишин