Новые условия субсидирования проектного финансирования и ипотечных ставок

Новое в регулировании

В новых экономических условиях реализация проектов строительства жилья без государственной поддержки существенно затруднена, поэтому вся строительная отрасль ждала принятия решений по условиям такой поддержки, которые были анонсированы Правительством РФ. В настоящем информационном сообщении мы расскажем о том, как именно были реализованы эти меры поддержки.

1. Постановлением Правительства РФ от 31.03.2022 № 534* в новой редакции изложены правила возмещения кредитным организациям недополученных доходов по кредитам, выданным в целях реализации проектов строительства одного или нескольких многоквартирных домов, индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса, домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более в одном ряду), строительство которых осуществляется застройщиком в соответствии с Законом № 214-ФЗ, а также в иных целях, связанных с реализацией проектов жилищного строительства (далее – *Правила*).

Недополученные доходы возмещаются кредитным организациям по следующим видам кредитных договоров:

- по кредитным договорам, заключенным в целях реализации проекта жилищного строительства, являющегося низкомаржинальным;
- по кредитным договорам, заключенным в целях жилищного строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ;
- по кредитным договорам, заключенным в иных целях, связанных с реализацией проектов жилищного строительства, в том числе:

(1) приобретение земельного участка (участков) или права аренды земельного участка (участков) для реализации проектов жилищного строительства и строительства (создания)

* Постановление Правительства РФ от 31.03.2022 № 534 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 30 апреля 2020 г. № 629» (далее – Постановление Правительства №534).

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста, свяжитесь:

Дмитрий Некрестьянов
Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(812) 944-82-70
тел.: +7(812) 602-02-25
dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

Максим Алексеев
Юрист практики по недвижимости и инвестициям
моб. тел.: +7(921) 328-39-41
тел.: +7(812) 602-02-25
maksim.alekseev@kachkin.ru

сопутствующих объектов транспортной, социальной и (или) инженерно-технической инфраструктуры, в том числе с последующим изменением вида разрешенного использования земельного участка на цели, связанные с жилищным строительством;

(2) подготовка и получение исходно-разрешительной документации, осуществление предпроектных работ и получение разрешения на строительство, а также выполнение строительно-монтажных и иных работ и (или) оказание услуг, направленных на реализацию проекта жилищного строительства и (или) исполнение обязательств заемщика по договорам комплексного развития территорий и (или) иным договорам, предусматривающим обязательства по строительству и передаче в государственную (муниципальную) собственность жилых и нежилых помещений, а также объектов инфраструктуры;

(3) приобретение акций (долей) юридических лиц, которым принадлежат (в том числе через дочерние хозяйственные общества) земельные участки или права аренды на земельные участки, на которых будет осуществлена реализация проекта жилищного строительства, в том числе с последующим изменением вида разрешенного использования земельного участка на цели, связанные с жилищным строительством;

(4) рефинансирование ранее понесенных затрат, предоставление и (или) погашение займов иным юридическим лицам на цели, указанные выше, при условии наличия обязательства по передаче земельного участка в залог кредитной организации в качестве обеспечения по кредитному договору;

(5) иные цели, соответствующие следующим условиям (далее – *иные цели*):

- указание в кредитном договоре в качестве источника платежа средств от реализации договоров участия в долевом строительстве проекта жилищного строительства;
- наличие обязательств по обеспечению в виде залога земельного участка или права аренды земельного участка, приобретенного в целях реализации проекта жилищного строительства и (или) иных объектов недвижимости, в том числе с последующим изменением вида разрешенного использования земельного участка на цели, связанные с жилищным строительством;
- кредитный договор содержит описание одного или нескольких параметров проекта жилищного строительства (адрес строящегося объекта (объектов), кадастровый номер земельного участка, площадь участка, планируемые технико-экономические показатели проекта жилищного строительства, сроки получения градостроительного плана земельного участка, разрешения на строительство).

Возмещение недополученных доходов кредитным организациям по указанным выше кредитным договорам осуществляется:

1) **по кредитным договорам, заключенным в целях жилищного строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ, а также в иных целях, связанных с реализацией проектов жилищного строительства** – в размере разницы между ключевой ставкой ЦБ РФ, действующей на каждый день месяца, за который осуществляется возмещение недополученных доходов, увеличенной на 2,5 процентного пункта, и процентной ставкой по кредитному договору, установленной п. «в» п. 6 или п. «ж» п. 7 Правил (15%). В случае, если размер возмещения недополученных доходов принимает значение более 7,5 процентного пункта, возмещение недополученных доходов выплачивается в размере 7,5 процентного пункта.

Если в рамках периода возмещения действовали два или более значения ключевой ставки ЦБ РФ, то расчет размера возмещения недополученных доходов в этом периоде возмещения осуществляется с учетом периодов времени, в которые действовало каждое значение ключевой ставки ЦБ РФ.

2) по кредитным договорам, заключенным в целях реализации проекта жилищного строительства, являющегося низкомаржинальным*:

- до 1-го числа месяца, в котором вступило в силу Постановление № 534, в размере разницы между ключевой ставкой ЦБ РФ, действующей на 1-й день календарного месяца, за который осуществляется возмещение недополученных доходов, увеличенной на 7,5 процентного пункта, и процентной ставкой по кредитному договору, действующей на 1-й день календарного месяца, за который осуществляется возмещение недополученных доходов. При установлении процентной ставки по кредитному договору в размере менее ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на 1-й день календарного месяца, за который осуществляется возмещение недополученных доходов, в расчет принимается ключевая ставка ЦБ РФ, действующая на 1-й день календарного месяца;
- начиная с 1-го числа месяца (включительно), в котором вступило в силу Постановление № 534, в размере разницы между ключевой ставкой ЦБ РФ, действующей на 1-й день календарного месяца, за который осуществляется возмещение недополученных доходов, увеличенной на 2,5 процентного пункта, и процентной ставкой в размере 10 процентных пунктов. В случае, если размер возмещения недополученных доходов принимает значение менее 7,5 процентного пункта, возмещение недополученных доходов выплачивается в размере 7,5 процентного пункта.

Возмещение недополученных доходов кредитным организациям по кредитным договорам осуществляется при соблюдении ряда условий, которые подробным образом описаны в п. 5-7 Правил. Так, например, по кредитным договорам, заключенным в целях жилищного строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ, а также в иных целях, связанных с реализацией проектов жилищного строительства, возмещение недополученных доходов кредитным организациям осуществляется при соблюдении ряда условий:

	По проектам жилищного строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ	**По проектам, связанным с иными целями реализации проектов жилищного строительства**
Объекты проектов жилищного строительства	строительство одного или нескольких многоквартирных домов, индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса, домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более в одном ряду)	
Валюта кредитного обязательства	рубль	
Кредитный договор заключен	не позднее 31.12.2022 (включительно)	• не позднее 31.12.2022 (включительно) на цели в соответствии с п. (1) – (4) указанных выше; • не позднее 01.04.2022 на иные цели, соответствующие условиям, указанным в п. (5) выше (далее – «*иные цели*»); • после 01.04.2022 и не позднее 31.12.2022 (включительно), если кредитный договор заключен в целях погашения (рефинансирования) кредитного договора, заключенного в иных целях, или содержание условий кредитного договора, заключенного в иных целях, связано с проектом жилищного строительства, который предусмотрен условиями кредитного договора, указанного в абз. 3 пп. «б» п. 7 Правил.

* К низкомаржинальным проектам относят проекты, по которым стоимость строительства не превышает 800 млн рублей, установлен ряд специальных условий, в том числе, ограничение по территориальному признаку реализации таких проектов – территория субъектов РФ, входящих в Дальневосточный федеральный округ, а также территории субъекта РФ, среднедушевые денежные доходы населения в котором ниже на 15 и более процентов среднедушевых денежных доходов населения в целом. К этим проектам также предъявляется ряд дополнительных критериев – см. Постановление Правительства РФ № 534.

Процентная ставка в течение периода возмещения недополученных доходов (начиная с 1-го числа месяца, за который осуществляется возмещение)	▪ по кредитному договору, заключенному после 01.04.2022, не превышает 15 процентов годовых; ▪ по кредитному договору, заключенному до 01.04.2022, установлена на основании заключенного между кредитной организацией и заемщиком дополнительного соглашения в размере не более 15 процентов годовых, либо при условии, что кредитная организация не повышала процентную ставку по такому договору выше 15 процентов в одностороннем порядке (в случае наличия права у кредитной организации на одностороннее изменение процентной ставки).	
Заемщиком по кредитному договору является	застройщик в соответствии с Законом № 214-ФЗ	• застройщик в соответствии с Законом № 214-ФЗ; • юридическое лицо, которое входит вместе с застройщиком в одну группу лиц
Привлечение заемщиком денежных средств всех участников долевого строительства в связи с реализацией проекта жилищного строительства осуществляется	с размещением денежных средств дольщиков на счетах эскроу	–
Размещение проектной декларации на «НАШ.ДОМ.РФ»	не позднее 31.12.2023 (включительно)	но не позднее 01.04.2024 (включительно)
	для проектов жилищного строительства, по которым первичное размещение проектной декларации в системе осуществлено до 01.04.2022, изменение (увеличение) планового срока передачи заемщиком объекта долевого строительства, расположенного в проекте жилищного строительства, участнику долевого строительства не превышает 9 месяцев относительно соответствующего срока, указанного в проектной декларации при первичном размещении в системе «НАШ.ДОМ.РФ»	
Размещение информации в едином реестре проблемных объектов	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, чьи денежные средства привлечены для строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, включенных в план-график, предусмотренный п. 4 ст. 23 Закона № 214-ФЗ	

Субсидирование по-прежнему предоставляется в пределах выделенных «ДОМ.РФ» лимитов финансирования, которые были увеличены на 2022 год.

2. Постановлением Правительства РФ от 29.03.2022 № 508* уточнены условия субсидируемой льготной ипотеки

В отношении кредитных договоров, заключенных со дня вступления в силу Постановления № 508, т.е. с 07.04.2022, ставка по обычной льготной ипотеке составит не более 12% годовых, а максимальный размер кредита увеличен с 3 млн рублей:

- до 6 млн рублей (включительно) - для жилых помещений, расположенных на территориях субъектов РФ, за исключением г. Москвы, Московской области, г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области;
- до 12 млн рублей (включительно) - для жилых помещений, расположенных на территориях г. Москвы, Московской области, г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Обращаем внимание, что при этом также сохраняют свое действие специальные программы субсидирования ипотеки «семейная ипотека» и «дальневосточная ипотека».

* Постановление Правительства РФ от 29.03.2022 № 508 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации».

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях. © Качкин и Партнеры