

Механизм предоставления льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений

1. Вопросы предоставления льготных кредитов регулируют:

Указ Президента Республики Беларусь от 06.01.2012 № 13 «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилья» (далее – Указ № 13);

Указ Президента Республики Беларусь от 26.04.2010 № 200, утвердивший перечень административных процедур, осуществляемых государственными органами и иными организациями по заявлениям граждан;

постановление Правительства от 18.04.2012 № 366, утвердившее Положение о порядке предоставления гражданам льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение помещений (далее – Положение № 366).

2. Право на получение льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений (далее – льготные кредиты) имеют категории граждан, перечисленные в части первой подпункта 1.1 пункта 1 Указа № 13.

(См. Граждане, имеющие право на получение льготных кредитов).

Справочно: Граждане, получающие государственную поддержку при условии отнесения к категории малообеспеченных, имеют право на ее получение, если среднемесячный доход на каждого члена семьи не превышает трехкратного среднемесячного минимального потребительского бюджета семьи из 4 человек (совокупный доход семьи исчисляется за 12 месяцев, предшествующих месяцу подачи документов для получения льготного кредита), а общая стоимость заявленного имущества не превышает двукратного предельного размера льготного кредита для данной семьи (постановление Совета Министров от 20.12.2000 № 1955).

2. Категории граждан, имеющих право на внеочередное получение льготных кредитов, закреплены в подпункте 1.2 Указа № 13.

(См. Граждане, имеющие право на получение льготных кредитов).

3. Перечень категорий граждан, имеющих право на совместное использование льготного кредита и одноразовой субсидии на строительство (реконструкцию) или приобретение жилья, определен в подпункте 1.3 Указа № 13.

4. Льготные кредиты предоставляются на строительство жилья в экономичных многоквартирных и блокированных жилых домах типовых потребительских качеств, перечень проектов (серий) которых утвержден постановлением Минстройархитектуры от 28.06.2013 № 19, на строительство (реконструкцию) многоквартирных жилых домов, на реконструкцию или приобретение жилья.

5. Льготные кредиты не предоставляются гражданам и членам их семей, улучшающим совместно с ними жилищные условия, если эти граждане и трудоспособные члены их семей относятся к трудоспособным гражданам, не занятым в экономике, за исключением случаев, предусмотренных в частях третьей и четвертой подпункта 1.1 Указа № 13.

6. Льготные кредиты предоставляются с соблюдением принципа одноразовости получения государственной поддержки с учетом положений, предусмотренных в частях третьей - девятой подпункта 1.3¹ Указа № 13.

Многодетные семьи, которые реализовали свое право на получение господдержки, а также семьи, приобретшие статус многодетных после улучшения жилищных условий с привлечением господдержки, имеют право на повторное ее получение при увеличении состава семей в связи с рождением (усыновлением, удочерением) детей после улучшения жилищных условий, если:

основания для признания нуждающимися в улучшении жилищных условий возникли в связи с рождением (усыновлением, удочерением) детей;

основания для признания нуждающимися в улучшении жилищных условий не отпали в связи со строительством (реконструкцией) или приобретением жилья общей площадью менее 15 м² (в г. Минске - менее 10 м²) на одного человека;

при вселении в жилье, построенное (реконструированное) или приобретенное с использованием государственной поддержки, они стали бы нуждающимися в улучшении

жилищных условий - в случае переезда семей из другого населенного пункта и принятия их в установленном порядке на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий по новому месту жительства и (или) по месту работы (службы).

7. К гражданам, являвшимся кредитополучателями льготных кредитов не относятся граждане, с которыми были заключены кредитные договоры, однако кредиты по ним не предоставлялись либо задолженность которых по кредитным договорам погашена в полном объеме до наступления срока ее погашения и выплаты процентов за пользование кредитами в связи с расторжением договора долевого строительства, выходом (исключением) из организации застройщиков, расторжением договора купли-продажи жилья, изъятием земельного участка.

8. Максимальный срок, на который предоставляются льготные кредиты:

40 лет - для многодетных семей; детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, в отношении которых принято решение об эмансипации или которые вступили в брак, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей (далее - дети-сироты); граждан, указанных в абзаце 4 подпункта 1.1 Указа № 13;

20 лет - для иных категорий граждан.

9. Размеры процентов за пользование кредитами в течение срока их погашения:

1% годовых - для многодетных семей; детей-сирот; граждан, указанных в абзацах 4 и 19 подпункта 1.1 Указа № 13;

10% ставки рефинансирования Нацбанка, действующей на дату утверждения списков, но не менее 3% годовых - для граждан, постоянно проживающих и работающих в населенных пунктах до 20 тыс. человек и в городах-спутниках и относящихся к категории лиц, указанной в абзаце 15 подпункта 1.1 Указа № 13;

5% годовых - для лиц, указанных в абзацах 2 и 17 подпункта 1.1 Указа № 13;

20% ставки рефинансирования Нацбанка, действующей на дату утверждения списков, но не менее 5% годовых - для иных категорий граждан.

Семьям, приобретшим статус многодетных после заключения кредитного договора, срок, на который предоставляются льготные кредиты, увеличивается до 40 лет. Процентная ставка по кредиту устанавливается в размере 1% годовых исходя из суммы задолженности на дату представления документов в банк.

Особенности предоставления льготных кредитов (в том числе перерасчета размера процентов по кредиту) гражданам, осуществляющим строительство жилья в населенных пунктах юго-восточного региона Могилевской области, определены в пп. 1.4¹ Указа № 13.

10. Максимальный размер льготного кредита на строительство (реконструкцию) жилого помещения определяется по:

нормируемым размерам общей площади жилого помещения, определяемым в соответствии с подпунктом 1.6 Указа № 13 с учетом нормативов общей площади строящегося (реконструируемого) жилого помещения;

стоимости 1 м² общей площади строящегося (реконструируемого) жилого помещения, но не превышающей предельный норматив стоимости 1 м² общей площади жилого помещения, определяемый Советом Министров.

Максимальный размер льготного кредита не должен превышать 90% (для многодетных семей – 100%) стоимости строительства нормируемых размеров общей площади жилья, принимаемой в расчет для определения размера кредита.

(См. примеры расчета максимального размера льготного кредита)

11. Нормативы общей площади строящегося (реконструируемого) жилья для определения величины льготного кредита устанавливаются в размере:

20м² (в г.Минске - 15 м², а для многодетных семей - 20 м²) на одного члена семьи (при строительстве для одного человека однокомнатной квартиры, одноквартирного жилого дома - 30 м²);

30м² для граждан, постоянно проживающих и работающих в сельских населенных пунктах и строящих (реконструирующих) в них одноквартирные или блокированные дома (при строительстве для одного человека одноквартирного дома или однокомнатной квартиры в блокированном доме - 44м²).

Для Героев Беларуси, Героев Советского Союза, Героев Социалистического Труда, полных кавалеров орденов Славы, Трудовой Славы, граждан, обладающих правом на дополнительную площадь жилого помещения по состоянию здоровья, указанные нормативы увеличиваются на 15м² на каждого члена семьи, имеющего право на дополнительную площадь.

12. Льготные кредиты предоставляются по спискам, составленным с соблюдением очередности граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и утвержденным районными, городскими исполнительными и распорядительными органами, местными администрациями (далее – исполкомы), иными государственными органами, указанными в подпункте 1.9 Указа № 13.

13. Льготные кредиты предоставляются ОАО «АСБ Беларусбанк» гражданам, включенным в список на получение льготных кредитов (далее – список).

14. Граждане, состоящие на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий (далее – учет) и имеющие право на получение льготных кредитов, включаются в списки на приобретение жилья, строительство (реконструкцию) одноквартирных, блокированных домов, а также на строительство квартир в многоквартирных домах, включенных в перечень жилых домов, строительство и финансирование которых осуществляются с использованием господдержки, утверждаемый ежегодно Минстройархитектуры, в пределах средств, направляемых на цели льготного кредитования на соответствующий год.

15. Основание для заключения кредитного договора на получение льготного кредита у граждан возникает после утверждения их в списках.

15.1. Граждане включаются в списки:

исполкомами по месту постановки на учет по месту жительства;

исполкомами в населенном пункте по месту нахождения организаций, принявших на учет, - при условии постановки на учет по месту работы (службы) в этих организациях и направлении ими на строительство жилья, *за исключением граждан, состоящих на учете по месту военной службы (работы);*

иными государственными органами, указанными в подпункте 1.9 Указа № 13, - при условии постановки на учет по месту военной службы (работы).

15.2. Граждане, состоящие на учете по их месту жительства, желающие улучшить свои жилищные условия путем строительства (реконструкции) или приобретения жилья в иных населенных пунктах (*за исключением областных центров, г. Минска и населенных пунктов Минского района*), включаются по их заявлениям в списки исполкомами по месту постановки на учет при принятии ими и членами семей обязательств по регистрации по месту жительства в построенном (реконструированном) или приобретенном с использованием кредитов жилье.

16. Для включения в списки гражданами представляются:

заявление; паспорта или иные документы, удостоверяющие личность всех совершеннолетних граждан;

сведения о доходе и имуществе гражданина и членов его семьи - *в случае включения в списки малообеспеченных граждан, признаваемых таковыми для*

предоставления им льготных кредитов;

копия трудовой книжки - для граждан, стаж у которых прерывался в течение периода, за который предоставляются сведения о доходе и имуществе;

свидетельство (удостоверение) о государственной регистрации земельного участка или государственный акт на право собственности на землю либо на право пожизненного наследуемого владения землей - в случае строительства (реконструкции) многоквартирного, блокированного жилого дома;

копия зарегистрированного договора купли-продажи жилого помещения - в случае приобретения жилья, строительство которого осуществлялось по государственному заказу (далее – жилье, построенное по госзаказу);

предварительный договор приобретения жилого помещения - в случае приобретения иного жилого помещения;

договор создания объекта долевого строительства - в случае строительства жилого помещения в порядке долевого участия в жилищном строительстве;

выписка из решения общего собрания организации застройщиков (собрания уполномоченных) о приеме гражданина в эту организацию - в случае строительства жилого помещения в составе организации застройщиков;

справка о сдаче жилого помещения (при ее наличии);

справка об обеспеченности жильем за счет жилищного фонда Минобороны, других гос. органов, имеющих воинские формирования (при ее наличии);

справка о предоставлении (непредоставлении) льготных кредитов по кредитным договорам, заключенным после 01.01.2004 либо до этой даты, по которым кредитные обязательства на эту дату не были прекращены, или погашении в полном объеме задолженности по этим кредитным договорам до наступления срока ее погашения и выплаты процентов по кредитам - в случае включения в списки граждан, с которыми заключались такие кредитные договоры;

документ, подтверждающий факт расторжения договора создания объекта долевого строительства, выхода или исключения из членов организации застройщиков, расторжения договора купли-продажи жилого помещения, изъятия земельного участка - в случае необходимости подтверждения указанных фактов.

17. Для принятия решения о включении в список исполкомы, иные государственные органы (организации), уполномоченные утверждать списки, запрашивают документы, предусмотренные в пункте 4 Положения № 366.

18. В списках указываются нормируемые размеры общей площади жилья.

19. Нормируемые размеры общей площади жилья для определения величины льготного кредита устанавливаются за вычетом общей площади жилья (в том числе общей площади жилья, приходящейся на принадлежащие кредитополучателю и членам его семьи доли в праве общей собственности на жилье (далее – его доли), находящегося в собственности кредитополучателя и членов его семьи, а также общей площади жилья (его долей), находившегося в собственности и отчужденного ими в течение 3 лет до заключения кредитного договора.

19.1. В случае отчуждения кредитополучателем и (или) членами его семьи находившегося в их собственности жилья (его долей) в течение 3 лет до заключения кредитного договора и приобретения в собственность другого жилья (его долей) из указанных жилых помещений (долей) учитывается жилье большей площади (доля, на которую приходится большая площадь жилого помещения).

19.2. Принимаемые в расчет нормируемые размеры общей площади жилого

помещения устанавливаются без учета общей площади жилья:

на реконструкцию которого предоставляется льготный кредит;

признанного в установленном порядке не соответствующим установленным для проживания санитарным и техническим требованиям, если указанное непригодное для проживания жилое помещение подлежит сносу в связи со строительством на земельном участке по месту его расположения многоквартирного или блокированного дома с предоставлением льготного кредита;

отчужденного кредитополучателем и (или) членами его семьи совместно проживающим членам семьи, если его общая площадь указанного жилья (его доли) принята в расчет нормируемых размеров общей площади для определения величины льготного кредита для данной семьи.

19.3. В случае безвозмездной передачи по договору дарения кредитополучателями и (или) членами их семей жилья (его доли), в том числе признанного непригодным для проживания, исполкомам, а военнослужащими - также Минобороны и другим государственным органам, нормируемые размеры общей площади жилого помещения для определения величины льготного кредита принимаются в расчет без учета площади переданного жилья (его доли).

20. В стоимость строительства жилья в сельских населенных пунктах, осуществляемого гражданами, постоянно в них проживающими и работающими, а также строительства жилья в населенных пунктах до 20 тыс. человек и в городах-спутниках многодетными семьями, включается стоимость возведения предусмотренных проектом хозяйственных построек в размере до 20% принимаемой в расчет для определения размера льготного кредита стоимости строительства (реконструкции) нормируемых размеров общей площади жилья.

21. Производится перерасчет полагающейся величины льготного кредита:

при изменении состава семьи кредитополучателя, в том числе в связи с отменой усыновления (удочерения), в период осуществления строительства или реконструкции жилого помещения с использованием льготного кредита *(при рождении (усыновлении, удочерении) детей, отмене усыновления (удочерения), вступлении в брак, расторжении брака – с даты заключения кредитного договора; в случае смерти - с учетом строительной готовности жилого дома на дату смерти; в иных случаях - с момента возникновения оснований с учетом строительной готовности жилого дома);*

при приобретении в процессе строительства (реконструкции) жилья кредитополучателем и (или) членами его семьи в собственность жилья (его доли) по договору купли-продажи, дарения, путем принятия в наследство и др.

22. Льготные кредиты на приобретение жилья предоставляются в размере, не превышающем 90% (для многодетных семей - 100%) максимального размера кредита, выделяемого на строительство (реконструкцию) жилья, и величины оценочной стоимости приобретаемого жилья.

Льготный кредит на приобретение жилья предоставляется в размере наименьшей стоимости приобретаемого жилья, определяемой согласно договору купли-продажи или заключению об оценке (по определению оценочной стоимости) жилья, выдаваемому территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, и не должен превышать 90% (для многодетных семей – 100%) рассчитанного максимального размера кредита, предоставляемого на строительство жилья.

22.1. Льготные кредиты на приобретение жилья, построенного организациями специально для продажи, в том числе жилья, построенного по госзаказу, предоставляются в порядке, применяемом при кредитовании строительства.

22.2. Граждане, состоящие на учете по месту жительства, по месту работы (службы), изъявившие желание улучшить жилищные условия путем приобре-

тения жилья, включаются исполкомами в списки в случае, если в населенном пункте по месту их проживания (*для граждан, проживающих в сельских населенных пунктах, поселках городского типа, городах районного подчинения, - в пределах границ соответствующего района*), в населенном пункте по месту нахождения организаций, принявших на учет, не осуществляется строительство жилья путем долевого участия, организациями застройщиков, созданными по инициативе исполкомов, продажа жилья, построенного по госзаказу.

Указанные ограничения не распространяются на граждан, улучшающих жилищные условия путем приобретения жилья, построенного организациями специально для продажи, в том числе жилья, построенного по госзаказу, а также на многодетные семьи.

23. Для оформления кредитных договоров (изменения кредитной линии) кредитополучатели представляют в ОАО «АСБ Беларусбанк» документы, указанные в п. 11 Положения № 366, и иные документы, определенные банком.

24. С гражданами, осуществляющими строительство (реконструкцию) многоквартирных, блокированных домов и включенными в списки, заключение кредитных договоров производится при условии внесения ими собственных средств в размере не менее 15% от суммы, определенной как разность между стоимостью строительства (реконструкции) жилья и максимальным размером льготного кредита (*расчет размера собственных средств производится исходя из стоимости выполненных работ и (или) закупленных материалов и изделий*).

25. Гражданам, имеющим право на совместное использование льготного кредита и одноразовой субсидии, льготный кредит предоставляется в порядке, установленном Положением № 366 (*величина льготного кредита и одноразовой субсидии не должна превышать 100% принимаемой в расчет стоимости строительства (реконструкции) нормируемых размеров общей площади жилья*).

26. Максимальный срок, в течение которого производится выдача льготного кредита на строительство (реконструкцию) многоквартирных, блокированных жилых домов, не должен превышать 3 лет со дня выдачи первой части кредита.

При наличии уважительных причин указанный срок может быть продлен не более чем на два года в порядке, определенном в подпункте 1.11 Указа № 13.

27. Погашение задолженности по кредитам и выплата % за пользование ими осуществляются гражданами равными долями в течение всего периода погашения:

со следующего месяца после выдачи кредита - при приобретении жилья;

со следующего месяца после сдачи дома в эксплуатацию, но не позднее 2 лет после начала кредитования (*3 лет - гражданами, постоянно проживающими и работающими в населенных пунктах до 20 тыс. человек, в городах-спутниках и относящимися к категории, указанной в абзаце 15 подпункта 1.1 Указа № 13, и многодетными семьями*) - при строительстве (реконструкции) многоквартирных, блокированных домов хозяйственным способом;

со следующего месяца после ввода дома (пускового комплекса) в эксплуатацию (*через 6 месяцев после ввода дома в эксплуатацию - в случае сдачи дома в эксплуатацию (строительства квартир) без выполнения работ по внутренней отделке*) - при строительстве (реконструкции) квартир в многоквартирных домах, а также при строительстве (реконструкции) многоквартирных, блокированных жилых домов подрядным способом.

28. На жилье, построенное (реконструированное, приобретенное) с льготным кредитом предусмотрены ограничения по его отчуждению и сдаче в наем (аренду), содержащиеся в подпунктах 1.16 и 1.18 пункта 1 Указа № 13.