

У К А З

ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

О жилищных кредитах

В целях оказания помощи гражданам в строительстве (реконструкции) и приобретении жилья п о с т а н о в л я ю:

1. Установить, что:

граждане Российской Федерации, признанные в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий, получают безвозмездные субсидии на строительство или приобретение жилья в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 10 декабря 1993 г. N 1278 "Об утверждении Положения о предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья";

юридические лица и граждане Российской Федерации получают заемные средства для строительства (реконструкции) и приобретения жилья, а также обустройства земельных участков для жилищного строительства на коммерческой основе.

2. Утвердить прилагаемое Положение о жилищных кредитах.

Установить, что действие Положения о жилищных кредитах распространяется на кредиты, получаемые для строительства и приобретения недвижимого имущества на садовых и дачных участках.

3. Органам исполнительной власти субъектов Российской Федерации активизировать работу по предоставлению или продаже гражданам Российской Федерации и юридическим лицам - застройщикам земельных участков под жилищное строительство.

4. Правительству Российской Федерации в 3-месячный срок внести в Государственную Думу Федерального Собрания законопроект об изменении налогообложения прибыли банков, полученной от предоставления кредитов на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья, а также обустройство земельных участков для жилищного строительства.

5. Рекомендовать предприятиям и организациям различных форм собственности в порядке оказания содействия своим работникам в улучшении жилищных условий предоставлять банкам гарантии на погашение получаемых работниками предприятий кредитов на строительство (реконструкцию) и приобретение жилья, а также обустройство земельных участков для жилищного строительства, а также частично или полностью погашать их за счет своих средств.

6. Настоящий Указ вступает в силу с момента его подписания.

Президент Российской Федерации

Б. Ельцин

Москва, Кремль

10 июня 1994 г.
N 1180

УТВЕРЖДЕНО
Указом Президента
Российской Федерации
от 10 июня 1994 г. N 1180

П О Л О Ж Е Н И Е

о жилищных кредитах

1. Настоящее Положение разработано в соответствии с Законом Российской Федерации "Об основах федеральной жилищной политики" и Указом Президента Российской Федерации от 24 декабря 1993 г. N 2281 "О разработке и внедрении внебюджетных форм инвестирования жилищной сферы".

2. Основной целью настоящего Положения является определение общего порядка оказания кредитно-финансовой поддержки населению в решении жилищной проблемы при использовании гражданами собственных средств, а также безвозмездных субсидий, полученных на строительство или приобретение жилья на основании постановления Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 10 декабря 1993г. N 1278 "Об утверждении Положения о предоставлении гражданам Российской Федерации, нуждающимся в улучшении жилищных условий, безвозмездных субсидий на строительство или приобретение жилья".

3. Положение устанавливает порядок предоставления банками на территории Российской Федерации юридическим и физическим лицам кредитов на строительство (реконструкцию) жилья, обустройство земельных участков, а также на приобретение жилья при условии залога недвижимого имущества (ипотека).

4. При кредитовании строительства (реконструкции) или приобретения жилья банком могут предоставляться три вида жилищных кредитов:

а) краткосрочный или долгосрочный кредит, предоставляемый юридическим и физическим лицам на приобретение и обустройство земли под предстоящее жилищное строительство (земельный кредит);

б) краткосрочный кредит на строительство (реконструкцию) жилья, предоставляемый юридическим и физическим лицам для финансирования строительных работ (строительный кредит);

в) долгосрочный кредит, предоставляемый физическим и юридическим лицам для приобретения жилья (кредит на приобретение жилья).

5. Юридическими лицами, на которых распространяется настоящее

Положение, являются:

застройщик-инвестор (организация, осуществляющая инвестиции в сферу жилищного строительства);

генеральный подрядчик (осуществляющий весь комплекс строительно-монтажных работ под ключ);

подрядные организации, участвующие в строительном цикле;

другие юридические лица, приобретающие недвижимость в жилищной сфере.

6. Кредитование жилищного строительства производится при условии отвода застройщику в установленном порядке земельного участка и наличия разрешения соответствующих органов на строительство жилья.

7. Кредит на строительство (реконструкцию) жилья предоставляется в рамках предусмотренных проектами и договорами подряда на осуществление строительно-монтажных работ сроков и стоимости (реконструкции).

8. Жилищное кредитование осуществляется при соблюдении основных принципов кредитования: целевого использования, обеспеченности, срочности, платности, возвратности.

Подтверждением целевого использования кредита является предоставление заемщиком документов об использовании полученной ссуды на строительство или приобретение жилья либо на приобретение и обустройство земли под предстоящее жилищное строительство.

Обеспечением кредита является залог заемщиком недвижимого имущества (включая сооружаемое или приобретаемое за счет кредита), имущественных прав на недвижимое имущество, другого имущества и имущественных прав, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации могут использоваться в качестве залога.

Подтверждением возвратности является предоставление заемщиком документов о его платежеспособности.

9. Выдача строительного кредита осуществляется путем открытия кредитной линии, при этом ссуда выдается заемщику по частям, соответствующим стоимости законченных этапов строительно-монтажных работ.

Банк вправе осуществлять финансирование работ путем поэтапного авансирования денежных средств в соответствии с графиком строительства.

В процессе финансирования строительства банк осуществляет инспекцию этапов работ, контроль за целевым расходованием денежных средств, соблюдением стоимости и графика строительства.

10. Сумма выдаваемого банком кредита не должна, как правило, превышать 70 процентов от стоимости приобретения и обустройства земли, строительства (реконструкции) или стоимости приобретаемого жилья, зафиксированной в закладной, при условии вложения заемщиком недостающих средств (собственных или полученных в виде субсидий из бюджетов или от предприятия) в размере не менее 30 процентов стоимости кредитуемого объекта.

11. Основными документами, определяющими взаимоотношения банка и заемщика при предоставлении ссуды, являются кредитный договор и

договор о залоге (об ипотеке) .

12. В кредитном договоре определяются: цель получения ссуды, срок и размеры кредита, порядок выдачи и погашения кредита, инструмент кредитования (процентная ставка, условия и периодичность ее изменения), обеспечение кредитного обязательства заемщика, условия страхования ссуды, способ и формы проверки обеспеченности и целевого использования кредита, санкции за нецелевое использование и несвоевременный возврат ссуды, размеры и порядок уплаты штрафов, порядок расторжения договора, другие условия по соглашению кредитора и заемщика.

13. Конкретные условия жилищного кредитования устанавливаются банком по согласованию с заемщиком. В качестве инструмента кредитования возможны использование переменной процентной ставки, индексирование суммы основного долга, отсрочка платежей заемщика.

14. В зависимости от вида кредита в договоре о залоге (об ипотеке) определяется форма, размер и порядок залогового обеспечения кредита.

Предметом залога могут быть:

а) земельный участок под строительство, являющийся собственностью заемщика, или другие имущественные права на этот участок;

б) готовое жилье или незавершенное строительство;

в) другие виды имущества и имущественных прав.

15. В качестве гарантии (поручительства) погашения предоставляемых банками жилищных кредитов возможно использование: для юридических лиц – гарантий банка, в котором открыт расчетный счет заемщика, а также другого банка, страховой компании и других юридических лиц; для физических лиц – поручительства одного или более граждан, страховой компании и других юридических лиц.

16. Заложенное имущество подлежит страхованию залогодателем от рисков утраты и повреждения.

17. Решение о предоставлении строительного кредита принимается банком-кредитором на основе кредитной заявки заемщика.

Помимо заявления на выдачу ссуды, в котором указывается цель и срок использования кредита, а также форма его обеспечения, в заявку входят:

для юридических лиц-заемщиков – учредительные и регистрационные документы; бухгалтерский баланс предприятия; график поступления доходов и обязательных платежей; документы, подтверждающие наличие обеспечения ссуды; технико-экономическое обоснование использования кредита и расчет предполагаемой окупаемости кредитуемых затрат; документы, подтверждающие права на участок застройки, и разрешение на строительство; проектно-сметная документация, утвержденная в установленном порядке; копии договоров на осуществление подрядных строительных работ; другие документы по требованию кредитора;

для физических лиц – документы, подтверждающие права на участок застройки; разрешение на строительство; согласованная в установленном порядке проектно-сметная документация; документы,

необходимые для определения платежеспособности заемщика; другие документы по требованию банка.

18. На этапе рассмотрения заявки кредитор осуществляет комплексный анализ кредитоспособности заемщика, его финансовой устойчивости, оценивает бюджет строительства (источники финансирования и намерения по использованию построенного жилья – продажа, сдача в аренду), потребности рынка жилья в месторасположении застройки.

19. До полного погашения суммы основного долга и процентов по ссуде заемщик не имеет права без письменного согласия банка продать или переуступить имущественные права на недвижимое имущество третьему лицу.

20. В случае невозможности возврата кредита заемщиком производится обращение взыскания и реализация заложенного имущества для покрытия убытков банка в порядке и на условиях, определяемых законодательством Российской Федерации.

21. При выявлении нецелевого использования ссуд, полученных на строительство или приобретение жилья, учреждения банков имеют право досрочно взыскивать выданные ссуды.
