

УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

8 мая 2013 г. № 215

О некоторых мерах по совершенствованию строительства (возведения, реконструкции) жилых помещений

В целях совершенствования механизма финансирования жилищного строительства в Республике Беларусь для граждан, имеющих право на получение льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений:

1. Установить, что:

1.1. облисполкомы и Минский горисполком ежегодно в месячный срок после установления Советом Министров Республики Беларусь заданий по вводу в эксплуатацию общей площади жилых домов формируют и утверждают программы государственного заказа на строительство (возведение, реконструкцию) (далее, если не предусмотрено иное, – строительство) квартир в многоквартирных, блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов (далее, если не предусмотрено иное, – жилые помещения) для граждан, имеющих право на получение льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 6 января 2012 г. № 13 «О некоторых вопросах предоставления гражданам государственной поддержки при строительстве (реконструкции) или приобретении жилых помещений» (Национальный реестр правовых актов Республики Беларусь, 2012 г., № 6, 1/13224). При этом при формировании указанных программ применяются проекты (серии) экономичных жилых домов типовых потребительских качеств, перечень которых утверждается Министерством архитектуры и строительства;

1.2. заказчиками по выполнению программ государственного заказа на строительство жилых помещений для граждан, указанных в подпункте 1.1 настоящего пункта (далее – государственный заказ), являются коммунальные унитарные предприятия по капитальному строительству, иные государственные организации или организации с долей государства в уставном фонде более 50 процентов на основании решения городского, районного исполнительного комитета (далее – заказчики);

1.3. на цели строительства жилых помещений по государственному заказу заказчики вправе получать льготные кредиты, предоставляемые открытым акционерным обществом «Сбергательный банк «Беларусбанк» (далее – банк) за счет ресурсов, определенных Советом Министров Республики Беларусь по согласованию с банком, в пределах общего объема льготных кредитов, предусмотренных на выполнение программы жилищного строительства на очередной год (далее – льготные кредиты по государственному заказу). Проценты за пользование льготными кредитами по государственному

заказу устанавливаются в размере двух процентов годовых и уплачиваются заказчиками ежемесячно начиная с месяца, следующего за месяцем выдачи кредита.

В случае предоставления льготных кредитов по государственному заказу за счет собственных средств банка компенсация потерь банка осуществляется ежемесячно в течение всего срока, на который данные кредиты предоставлены, из средств республиканского бюджета в размере ставки рефинансирования Национального банка, сложившейся в отчетном периоде, увеличенной на один процентный пункт.

Льготный кредит по государственному заказу предоставляется заказчику при наличии заключения государственной экспертизы проектной документации, в том числе сметы (сметной документации), разрешения на производство строительно-монтажных работ, выданного заказчику, договора строительного подряда (кроме случаев, когда для строительства жилых домов в соответствии с законодательством указанные документы не требуются).

Максимальный срок, на который предоставляется льготный кредит по государственному заказу, не должен превышать нормативный срок строительства жилого дома, увеличенный на четыре месяца.

Максимальный размер льготного кредита по государственному заказу определяется исходя из сметной стоимости строительства жилого дома на дату начала выполнения строительных, специальных, монтажных работ (далее – строительно-монтажные работы) за вычетом затрат по изготовлению проектной документации.

Сметная стоимость строительства жилого дома на дату начала выполнения строительно-монтажных работ за вычетом затрат по изготовлению проектной документации определяется с применением прогнозных индексов цен в строительстве, утверждаемых Министерством экономики, с учетом нормативной продолжительности строительства, подтверждается справкой заказчика и остается неизменной на весь период строительства.

В стоимость строительства жилых помещений в населенных пунктах с численностью населения до 20 тыс. человек, а также в городах-спутниках* включается стоимость возведения предусмотренных проектной документацией хозяйственных построек.

В проектной документации по жилым домам, строящимся по государственному заказу, по решению городского, районного исполнительного комитета могут предусматриваться работы по внутренней отделке помещений.

* Для целей настоящего Указа городами-спутниками для Минска являются Дзержинск, Заславль, Логойск, Руденск, Смолевичи, Фаниполь, для Бреста – Жабинка, для Гродно – Скидель.

Погашение задолженности по льготному кредиту по государственному заказу осуществляется путем:

переоформления задолженности на граждан, включенных в списки на получение льготных кредитов (далее – списки) и заключивших кредитные договоры на условиях и в порядке, предусмотренных Указом Президента Республики Беларусь от 6 января 2012 г. № 13. При этом льготные кредиты на приобретение жилых помещений, построенных по государственному заказу, предоставляются в порядке, применяемом при кредитовании строительства жилых помещений. Максимальный срок, на который предоставляются льготные кредиты гражданам, не должен превышать 20 лет (для многодетных семей – 40 лет) со дня заключения кредитного договора на получение льготного кредита по государственному заказу заказчиком;

направления собственных средств граждан, средств одноразовых субсидий, начисленных гражданам, имеющим право на их получение в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 6 января 2012 г. № 13, на основании заключенных с заказчиком договоров купли-продажи жилых помещений непосредственно на счет по учету кредитной задолженности заказчика.

Не погашенная в соответствии с частью девятой настоящего подпункта часть задолженности по льготному кредиту по государственному заказу погашается за счет средств местного бюджета базового уровня не позднее наступления срока полного возврата (погашения) кредита.

Не погашенная в соответствии с частью первой настоящего подпункта часть задолженности заказчика по уплате процентов за пользование льготными кредитами по государственному заказу погашается за счет средств местного бюджета базового уровня в течение трех рабочих дней с даты наступления срока уплаты процентов.

Классификация задолженности и оценка кредитного риска по кредитам, выданным в соответствии с настоящим Указом заказчикам, осуществляются независимо от способности заказчика исполнить свои обязательства, качества и достаточности обеспечения;

1.4. заказчики не позднее чем за шесть месяцев до приемки жилого дома в эксплуатацию (в случаях, когда нормативный срок строительства менее шести месяцев, – на дату начала выполнения строительно-монтажных работ) осуществляют передачу в городские, районные исполнительные комитеты сведений, необходимых для распределения жилых помещений (место нахождения и предполагаемая дата приемки жилого дома в эксплуатацию, этажность и вид материала стен жилого дома, количественный и качественный состав жилых помещений, уровень благоустройства жилых помещений, стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения);

1.5. в месячный срок после получения сведений, указанных в подпункте 1.4 настоящего пункта, городские, районные исполнительные комитеты принимают решения о распределении жилых помещений, строительство которых осуществляется по государственному заказу, для улучшения жилищных условий граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющих право на получение льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений. При этом такие жилые помещения могут быть предоставлены для распределения другим государственным органам, иным организациям для улучшения жилищных условий граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы, военной службы) в государственных органах, организациях, их филиалах и представительствах и имеющих право на получение льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений.

Государственным органам из числа Министерства обороны, Министерства внутренних дел, Следственного комитета, Министерства по чрезвычайным ситуациям, Комитета государственной безопасности, Государственного пограничного комитета, Службы безопасности Президента Республики Беларусь, Оперативно-аналитического центра при Президенте Республики Беларусь, Государственной инспекции охраны животного и растительного мира при Президенте Республики Беларусь, Комитета государственного контроля, организациям, входящим в их систему или подчиненным им (далее, если не предусмотрено иное, – государственные органы, уполномоченные утверждать списки), жилые помещения, строительство которых осуществляется по государственному заказу, предоставляются в объемах, ежегодно определяемых Советом Министров Республики Беларусь при установлении заданий по вводу в эксплуатацию общей площади жилых домов;

1.6. в месячный срок со дня принятия решения о распределении жилых помещений, строительство которых осуществляется по государственному заказу, городские, районные исполнительные комитеты, местные администрации районов в городах, другие государственные органы, иные организации, которым жилые помещения предоставлены для улучшения жилищных условий граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы, военной службы) и имеющих право на получение льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений, письменно извещают граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, в соответствии с их очередностью о наличии подлежащих продаже жилых помещений, строительство которых осуществляется по государственному заказу.

В извещении о наличии подлежащих продаже жилых помещений, строительство которых осуществляется по государственному заказу,

должны быть указаны основание для приобретения жилого помещения (наличие права (внеочередного права) на получение льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений), место нахождения и предполагаемая дата приемки жилого дома в эксплуатацию, этажность и вид материала стен жилого дома, количественный и качественный состав жилых помещений, уровень благоустройства жилых помещений, стоимость строительства одного квадратного метра общей площади жилого помещения. Извещение о наличии подлежащих продаже жилых помещений направляется гражданину заказным письмом с обратным уведомлением либо передается ему под роспись.

Гражданин, желающий приобрести жилое помещение, в течение десяти рабочих дней после получения указанного извещения подает по месту принятия на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий заявление о направлении его на заключение договора купли-продажи жилого помещения (далее, если не предусмотрено иное, – заявление) и документы, подтверждающие наличие права (внеочередного права) на получение льготного кредита на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений в соответствии с законодательством об административных процедурах, либо об отказе от приобретения жилого помещения. При этом гражданин направляется на оформление договора купли-продажи жилого помещения, при заключении которого учитывается состав его семьи и норматив общей площади строящегося (реконструируемого) жилого помещения, определяемые в соответствии с законодательством для получения государственной поддержки на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений.

В случае, если гражданин, состоящий на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий, уведомленный в установленном порядке о наличии подлежащих продаже жилых помещений, не заявил о своем намерении в порядке, предусмотренном в части третьей настоящего подпункта, он считается отказавшимся от приобретения жилого помещения, о чем делается соответствующая отметка в учетном деле данного гражданина.

Срок, указанный в части третьей настоящего подпункта, продлевается на период, в течение которого у гражданина имелась уважительная причина, препятствующая ему обратиться в городской, районный исполнительный комитет, местную администрацию района в городе, другой государственный орган, иную организацию (болезнь, нахождение за пределами населенного пункта, иная уважительная причина), при документальном подтверждении такой причины;

1.7. государственная регистрация создания построенных жилых помещений, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на них, а также создания земельных участков, необходимых для обслуживания жилых домов, возникновения прав, ограничений (обременений) прав на них

осуществляется в установленном порядке территориальными организациями по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по заявлениям заказчиков;

1.8. заказчики освобождаются от земельного налога за земельные участки, предоставленные для строительства и (или) обслуживания многоквартирных, блокированных и многоквартирных жилых домов по государственному заказу;

1.9. в течение десяти рабочих дней после приемки жилого дома в эксплуатацию городские, районные исполнительные комитеты, местные администрации районов в городах, государственные органы, уполномоченные утверждать списки, на основании заявлений граждан и документов, подтверждающих наличие права (внеочередного права) на получение льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений, в соответствии с их очередностью постановки на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий принимают решения о направлении (об отказе в направлении) граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий и имеющих право на получение льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений, для заключения договоров купли-продажи жилых помещений и о принятом решении в течение трех рабочих дней извещают этих граждан и заказчика. Извещение направляется этим гражданам и заказчику заказным письмом с обратным уведомлением либо передается под роспись.

Рассмотрение вопроса и принятие решений о направлении граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы) и имеющих право на получение льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений, для заключения договоров купли-продажи жилых помещений, за исключением граждан, состоящих на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий по месту работы (службы) в государственных органах, уполномоченных утверждать списки, осуществляется городскими, районными исполнительными комитетами, местными администрациями районов в городах на основании письменных обращений государственных органов, иных организаций, принявших граждан на учет нуждающихся в улучшении жилищных условий, с подтверждением о направлении этих граждан на заключение договоров купли-продажи жилых помещений в соответствии с очередностью постановки их на учет в данных государственном органе, организации, а также заявлений граждан и документов, подтверждающих наличие права (внеочередного права) на получение льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений.

Отказ в направлении для заключения договора купли-продажи жилого помещения может быть обжалован гражданином в судебном порядке.

Граждане, которым законодательством предоставлено право на получение льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений вне очереди, имеют право на направление для заключения договоров купли-продажи жилых помещений во внеочередном порядке. При этом количество таких граждан в конкретном жилом доме (в предоставленных жилых помещениях) определяется государственным органом, принимающим решение о направлении граждан на заключение договоров купли-продажи жилых помещений.

Договор купли-продажи жилого помещения, построенного по государственному заказу, заключается между заказчиком и гражданином в течение пяти рабочих дней со дня обращения гражданина к заказчику и в течение пяти рабочих дней представляется гражданином для государственной регистрации в установленном порядке. Гражданин, не обратившийся к заказчику в течение пяти рабочих дней после получения извещения в соответствии с частью первой настоящего подпункта, не заключивший договор купли-продажи жилого помещения или не обратившийся за его государственной регистрацией в срок, предусмотренный в настоящей части, считается отказавшимся от приобретения жилого помещения;

1.10. после государственной регистрации договоров купли-продажи жилых помещений городские, районные исполнительные комитеты, местные администрации районов в городах, государственные органы, уполномоченные утверждать списки, утверждают списки и передают их в банк не позднее двух месяцев до наступления срока полного возврата (погашения) льготного кредита по государственному заказу. Списки утверждаются на основании заявления гражданина о включении в списки и документов, подтверждающих наличие права (внеочередного права) на получение льготных кредитов на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений на дату подачи заявления в соответствии с законодательством об административных процедурах. При этом к заявлению о включении в списки прилагается копия договора купли-продажи жилого помещения;

1.11. переоформление задолженности по льготному кредиту по государственному заказу на граждан, заключивших кредитные договоры на условиях и в порядке, предусмотренных Указом Президента Республики Беларусь от 6 января 2012 г. № 13, осуществляется после внесения ими собственных средств, средств одноразовых субсидий, начисленных гражданам, имеющим право на их получение в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 6 января 2012 г. № 13, определенных как разность между стоимостью жилого помещения по договору купли-продажи и суммой льготного кредита, подлежащей к получению в соответствии с кредитным договором. При этом права и обязанности по заключенным кредитным договорам с гражданами, включенными в списки, возникают с даты представления ими в банк справки заказчика, подтверждающей внесение

гражданами собственных средств на приобретение жилых помещений в соответствии с договором купли-продажи.

Справка заказчика, подтверждающая внесение гражданами собственных средств на приобретение жилых помещений в соответствии с договором купли-продажи, представляется гражданами не позднее трех рабочих дней до наступления срока полного возврата (погашения) льготного кредита по государственному заказу. В случае непредставления гражданами такой справки в указанный срок кредитный договор считается расторгнутым с даты, следующей за днем наступления указанного срока;

1.12. оплата стоимости приобретаемых жилых помещений производится в соответствии с заключаемыми договорами купли-продажи.

Стоимость жилого помещения по договору купли-продажи определяется исходя из фактической стоимости строительства жилого помещения, но не выше сметной стоимости строительства жилого помещения на дату начала выполнения строительно-монтажных работ, устанавливаемую заказчиком с учетом нормативной продолжительности строительства, определяемой в проектной документации, и затрат, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства, но относимых на стоимость строительства.

Отдельно в договоре купли-продажи указывается размер стоимости одного квадратного метра общей площади жилого помещения без учета затрат, не включенных в сводный сметный расчет стоимости строительства, но относимых на стоимость строительства, и затрат по изготовлению проектной документации.

Затраты, не включенные в сводный сметный расчет стоимости строительства, но относимые на стоимость строительства, и затраты по изготовлению проектной документации возмещаются гражданами за счет собственных средств непосредственно на расчетный счет заказчика.

В месячный срок со дня поступления денежных средств от граждан по договорам купли-продажи жилых помещений непосредственно на расчетный счет заказчика последний возмещает в местные бюджеты средства, выделенные на оплату работ по изготовлению проектной документации по жилым домам, строящимся по государственному заказу, а также часть задолженности по уплате процентов за пользование льготными кредитами, погашаемой за счет средств местного бюджета базового уровня в соответствии с частью одиннадцатой подпункта 1.3 настоящего пункта;

1.13. государственная регистрация перехода права собственности к гражданам на жилые помещения, построенные по государственному заказу, осуществляется после окончательного расчета граждан по договору купли-продажи жилых помещений.

До государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение гражданин имеет право потребовать досрочного

расторжения договора купли-продажи жилого помещения как по своей инициативе, так и в связи с неисполнением (ненадлежащим исполнением) своих обязательств заказчиком. В случае расторжения договора купли-продажи жилого помещения заказчик обеспечивает возврат гражданину внесенных им денежных средств в порядке, установленном Советом Министров Республики Беларусь.

До государственной регистрации перехода права собственности на жилые помещения к гражданам либо передачи их по решению городского, районного исполнительного комитета в хозяйственное ведение, оперативное управление организациям жилые помещения, построенные по государственному заказу, находятся в хозяйственном ведении, оперативном управлении заказчиков;

1.14. в случае погашения задолженности по льготному кредиту по государственному заказу за счет средств местного бюджета городской, районный исполнительный комитет в месячный срок со дня погашения задолженности по такому кредиту принимает одно из следующих решений:

о включении жилых помещений в состав жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда. При этом жилые помещения, построенные по государственному заказу, передаются заказчиками в хозяйственное ведение, оперативное управление организациям, определяемым по решению городского, районного исполнительного комитета;

о продаже жилых помещений на аукционе. При этом денежные средства, полученные от продажи жилых помещений, построенных по государственному заказу, направляются на финансирование строительства жилых помещений коммерческого использования государственного жилищного фонда;

1.15. земельные участки, необходимые для обслуживания построенных по государственному заказу многоквартирных, блокированных жилых домов или зарегистрированных организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним квартир в блокированном жилом доме, отчужденных гражданам, предоставляются гражданам как состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий в соответствии с законодательством об охране и использовании земель;

1.16. городские, районные исполнительные комитеты в течение пятнадцати дней со дня приемки в эксплуатацию многоквартирного жилого дома, построенного по государственному заказу, принимают решения о назначении уполномоченного лица по управлению общим имуществом из числа государственных организаций, осуществляющих эксплуатацию жилищного фонда и (или) предоставляющих жилищно-коммунальные услуги.

2. Облисполкомам и Минскому горисполкому обеспечить:

начиная с 2013 года формирование и утверждение программ государственного заказа на строительство жилых помещений;

совместно с банком контроль за целевым использованием льготных кредитов по государственному заказу.

3. Рекомендовать местным исполнительным и распорядительным органам ежегодно при составлении проектов местных бюджетов на очередной финансовый год предусматривать выделение средств на оплату работ по изготовлению проектной документации по жилым домам, строящимся по государственному заказу.

4. Совету Министров Республики Беларусь в трехмесячный срок:
обеспечить приведение актов законодательства в соответствие с настоящим Указом;

принять иные меры по реализации настоящего Указа.

5. Настоящий Указ вступает в силу в следующем порядке:

5.1. пункт 4 – после официального опубликования настоящего Указа;

5.2. иные положения этого Указа – через месяц после его официального опубликования.

**Президент
Республики Беларусь**

А.Лукашенко