

УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА РЕСПУБЛИКИ БЕЛАРУСЬ

26 октября 2020 г. № 382

**О государственной системе жилищных строительных
сбережений**

В целях совершенствования государственной жилищной политики и развития государственной системы жилищных строительных сбережений (далее, если не определено иное, – ЖСС) постановляю:

1. Утвердить Положение о государственной системе жилищных строительных сбережений (прилагается).

2. Установить, что премия государства*, доходы в виде процентов, полученных участниками государственной системы ЖСС по банковским вкладам (депозитам) в такой системе, освобождаются от подоходного налога с физических лиц.

* Для целей настоящего Указа термины используются в значениях, определенных в приложении.

3. Банкам:

3.1. обеспечивать согласование с Министерством архитектуры и строительства локальных правовых актов по осуществлению деятельности, связанной с государственной системой ЖСС;

3.2. ежеквартально не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным периодом, обеспечивать представление в Министерство архитектуры и строительства, а также в соответствующий облисполком (Минский горисполком) информации:

о количестве участников государственной системы ЖСС и объемах накопленных ЖСС;

об объемах денежных средств, которые планируется накопить в государственной системе ЖСС в очередном финансовом году, и о сумме денежных средств, необходимых для выплат премии государства в очередном финансовом году.

4. Облисполкомам и Минскому горисполкому обеспечить финансирование в 2021 году расходов, связанных с выплатой участникам государственной системы ЖСС премии государства, в пределах средств, предусмотренных в консолидированных бюджетах областей и бюджете г. Минска.

5. Совету Министров Республики Беларусь:

при составлении расчетных показателей по консолидированным бюджетам областей и бюджету г. Минска на 2022 год и последующие финансовые годы предусматривать средства на финансирование расходов, связанных с выплатой участникам государственной системы ЖСС премии государства;

разъяснять вопросы применения настоящего Указа;

в шестимесячный срок принять меры по реализации данного Указа.

6. Настоящий Указ вступает в силу в следующем порядке:

пункты 1–4 – с 1 января 2021 г.;

иные положения этого Указа – после его официального опубликования.

Президент Республики Беларусь

А.Лукашенко

Приложение
к Указу Президента
Республики Беларусь
26.10.2020 № 382

ТЕРМИНЫ и их определения

Для целей настоящего Указа используются следующие основные термины и их определения:

государственная система ЖСС – система финансирования строительства или приобретения жилых помещений (земельных участков), основанная на привлечении денежных средств участников государственной системы ЖСС в банковские вклады (депозиты) с выплатой премии государства и последующим предоставлением таким участникам жилищных кредитов;

договор о ЖСС – договор банковского вклада (депозита) в белорусских рублях, заключаемый между участником государственной системы ЖСС и банком, содержащий в том числе порядок, условия и сроки предоставления жилищного кредита;

договорная сумма – сумма денежных средств, необходимая участнику государственной системы ЖСС для строительства или приобретения жилого помещения (земельного участка), состоящая из суммы ЖСС и жилищного кредита;

жилищный кредит – кредит, предоставляемый участнику государственной системы ЖСС при условии накопления не менее минимально необходимой суммы ЖСС в течение срока накопления для финансирования строительства или приобретения жилого помещения (земельного участка), а также для погашения предварительного и (или) промежуточного кредита;

ЖСС – денежные средства, накопленные участником государственной системы ЖСС, включающие сумму, внесенную таким участником в банковский вклад (депозит), премию государства, а также проценты, начисленные по банковскому вкладу (депозиту), в том числе на суммы премии государства;

минимально необходимая сумма ЖСС – сумма собственных денежных средств участника государственной системы ЖСС, накопленная в банковском вкладе (депозите) с учетом начисленных сумм процентов, определенная в договоре о ЖСС;

нормативное значение оценочного показателя – значение оценочного показателя, рассчитанное в соответствии с договором о ЖСС, при достижении которого наступает право на получение жилищного кредита;

оценочный показатель – расчетная величина, определяемая банком по каждому договору о ЖСС в целях формирования очередности предоставления жилищного кредита;

предварительный кредит – кредит, предоставляемый участнику государственной системы ЖСС в пределах договорной суммы для финансирования строительства или приобретения жилого помещения (земельного участка) на этапе накопления денежных средств без условия погашения основного долга по кредиту до получения договорной суммы, задолженность по которому погашается за счет договорной суммы;

премия государства – форма государственной поддержки участника государственной системы ЖСС путем предоставления ему бюджетного трансферта из консолидированного бюджета соответствующей области или бюджета г. Минска в виде дополнительных процентов по банковскому вкладу (депозиту);

промежуточный кредит – кредит, предоставляемый участнику государственной системы ЖСС в пределах договорной суммы для финансирования строительства или приобретения жилого помещения (земельного участка) при условии накопления участником государственной системы ЖСС минимально необходимой суммы ЖСС, основной долг по которому погашается за счет договорной суммы;

срок накопления ЖСС – период времени, определенный в договоре о ЖСС, в течение которого участником государственной системы ЖСС производится накопление суммы ЖСС;

участники государственной системы ЖСС – граждане Республики Беларусь, иностранные граждане и лица без гражданства, постоянно проживающие в Республике Беларусь, заключившие с банком договоры о ЖСС.

УТВЕРЖДЕНО

Указ Президента
Республики Беларусь
26.10.2020 № 382

ПОЛОЖЕНИЕ

о государственной системе жилищных строительных сбережений

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Настоящим Положением определяются правовые основы функционирования государственной системы ЖСС.

2. Для осуществления деятельности, связанной с государственной системой ЖСС, банк принимает локальный правовой акт, который должен определять с учетом норм настоящего Положения и других актов законодательства:

- порядок и условия заключения договоров о ЖСС;
- порядок и условия накопления ЖСС;
- порядок изменения условий накопления ЖСС;
- долю минимально необходимой суммы ЖСС от договорной суммы с учетом требования пункта 6 настоящего Положения;
- методы и критерии оценки кредитоспособности участника государственной системы ЖСС;
- порядок, условия и сроки предоставления жилищного кредита и заключения кредитного договора;
- порядок и условия отказа от исполнения договора о ЖСС одной из сторон;
- порядок возврата (погашения), в том числе досрочного, жилищного кредита;
- размер процентов по банковским вкладам (депозитам), в том числе в случае отказа от исполнения договора о ЖСС участником государственной системы ЖСС;
- размер процентов за пользование жилищным кредитом;
- порядок и условия предоставления промежуточных и предварительных кредитов, определения размера процентов за пользование ими и порядок их возврата (погашения);
- порядок контроля банком целевого использования участником государственной системы ЖСС жилищного, предварительного и промежуточного кредитов.

По усмотрению банка его локальный правовой акт может содержать иные положения, не противоречащие настоящему Положению и иным актам законодательства.

Информация, содержащаяся в локальном правовом акте банка, касающаяся условий накопления ЖСС и предоставления кредитов, в обязательном порядке должна размещаться банками на их официальных сайтах в глобальной компьютерной сети Интернет, в филиалах и отделениях на стендах.

Банк обеспечивает обязательное предоставление информации об условиях функционирования государственной системы ЖСС до заключения договора о ЖСС с гражданином, желающим стать участником государственной системы ЖСС.

3. ЖСС входят в состав наследства. В случае наследования ЖСС одним лицом при его согласии к нему переходят права и обязанности участника государственной системы ЖСС. При отказе либо наличии нескольких заинтересованных наследников договор о ЖСС прекращается досрочно, а ЖСС наследуются на общих основаниях.

4. Временно свободные денежные средства, аккумулированные в государственной системе ЖСС, могут размещаться банком в следующие объекты, если иное не установлено Президентом Республики Беларусь:

- во вклады (депозиты) банков и ОАО «Банк развития Республики Беларусь»;
- в ценные бумаги ОАО «Банк развития Республики Беларусь»;
- в государственные ценные бумаги Республики Беларусь.

ГЛАВА 2

УСЛОВИЯ НАКОПЛЕНИЯ И КРЕДИТОВАНИЯ В СИСТЕМЕ ЖСС

5. Договор о ЖСС заключается на условиях, определенных настоящим Положением, в соответствии с Гражданским кодексом Республики Беларусь, Банковским кодексом Республики Беларусь и локальным правовым актом банка.

Договор о ЖСС помимо существенных условий, установленных законодательными актами, должен содержать следующие существенные условия:

- предмет договора о ЖСС;
- договорную сумму;
- срок действия договора о ЖСС;
- минимально необходимую сумму ЖСС;
- порядок и срок накопления ЖСС;
- график накоплений;
- права, обязанности и ответственность сторон;
- нормативное значение оценочного показателя;
- сроки выполнения обязательств сторонами;
- условия и порядок изменения и расторжения договора о ЖСС;
- обязательство банка предоставить участнику государственной системы ЖСС жилищный кредит в белорусских рублях с последующим заключением кредитного договора и указанием размера процентов за пользование жилищным кредитом;
- согласие участника государственной системы ЖСС на предоставление банком сведений о заключении и расторжении договора о ЖСС в соответствующий облисполком (Минский горисполком);
- поручение участника государственной системы ЖСС банку о возврате из банковского вклада (депозита) в консолидированный бюджет соответствующей области или бюджет г. Минска премии государства и процентов по банковскому вкладу (депозиту), начисленных на суммы премии государства, в случае и порядке, определенных в части первой пункта 18 настоящего Положения.

6. Минимально необходимая сумма ЖСС должна составлять не менее 30 процентов от договорной суммы.

7. Сумма процентов, начисленных по банковскому вкладу (депозиту), ежемесячно направляется банком на увеличение ЖСС.

8. После накопления минимально необходимой суммы ЖСС участник государственной системы ЖСС имеет право на получение жилищного кредита в порядке очередности, определенной на основе значения оценочного показателя.

Первоочередное право получения жилищного кредита предоставляется участнику государственной системы ЖСС, у которого по договору о ЖСС рассчитано наибольшее значение оценочного показателя.

При равных значениях оценочных показателей приоритет имеют участники государственной системы ЖСС, у которых значение оценочного показателя по договорам о ЖСС превышает нормативное значение оценочного показателя.

Оценочный показатель рассчитывается ежемесячно по договорам о ЖСС, по которым достигнута минимально необходимая сумма ЖСС.

Информация о размере оценочного показателя по требованию участника государственной системы ЖСС предоставляется банком безвозмездно.

Оценочный показатель рассчитывается по формуле

$$A = \frac{\sum_{i=1}^n ((V_i + P_i + G_i) \cdot d \cdot T_{n-i+1})}{DS/1000},$$

где A – оценочный показатель;

V_i – размер платежа (вклада) в i -й период (месяц);

P_i – сумма начисленных процентов по банковскому вкладу (депозиту) в i -й период (месяц);

G_i – сумма начисленной премии государства в i -й период (месяц);

d – размер процентов по банковскому вкладу (депозиту);

T_{n-i+1} – количество периодов (месяцев) с даты внесения платежа (вклада) в i -й период (месяц) до даты расчета оценочного показателя;

i – порядковые номера периодов (месяцев) с даты заключения договора о ЖСС;

n – количество периодов (месяцев) с даты заключения договора о ЖСС до даты расчета оценочного показателя;

DS – договорная сумма.

Для расчета оценочного показателя продолжительность месяца принимается равной 30 дням, года – 360 дням.

9. Банк обеспечивает возможность заключения кредитного договора на получение жилищного кредита не позднее шести месяцев с даты, когда значение оценочного показателя достигнет нормативного значения оценочного показателя, указанного в договоре о ЖСС.

10. Размер процентов за пользование жилищным кредитом не может превышать размер процентов по банковскому вкладу (депозиту), определенный в договоре о ЖСС, более чем на три процентных пункта.

11. При наличии возможности банк может осуществлять предоставление предварительных и промежуточных кредитов.

12. Жилищный (предварительный, промежуточный) кредит предоставляется банком в соответствии с порядком и на условиях, определенных для данного вида кредита локальным правовым актом, принимаемым банком в соответствии с пунктом 2 настоящего Положения.

Размер жилищного (предварительного, промежуточного) кредита определяется с учетом кредитоспособности участников государственной системы ЖСС.

Жилищный и промежуточный кредиты предоставляются за счет денежных средств участников государственной системы ЖСС, привлеченных в банковские вклады (депозиты) в рамках данной системы.

Предварительный кредит предоставляется за счет иных источников банка.

13. Денежные средства от погашения участниками государственной системы ЖСС жилищных и промежуточных кредитов направляются в государственную систему ЖСС.

ГЛАВА 3 ПРЕМИЯ ГОСУДАРСТВА В ГОСУДАРСТВЕННОЙ СИСТЕМЕ ЖСС

14. Премия государства начисляется в виде дополнительных процентов по банковскому вкладу (депозиту) и составляет 10 процентов ставки рефинансирования Национального банка* годовых.

Начисление премии государства производится ежемесячно на сумму внесенных участником государственной системы ЖСС в банковский вклад (депозит) собственных денежных средств в течение срока накопления, но не более пяти лет с даты заключения договора о ЖСС и не позднее последнего дня действия договора о ЖСС, при досрочном расторжении договора о ЖСС – не позднее даты расторжения договора.

* С учетом ее изменения.

15. Ежемесячно не позднее 10-го числа месяца, следующего за отчетным, банки формируют и направляют в соответствующий облисполком (Минский горисполком) сведения о ежемесячных суммах премий государства участникам государственной системы ЖСС в соответствии с заключенными договорами о ЖСС с указанием в отношении каждого такого участника:

- фамилии, собственного имени, отчества (при наличии);
- идентификационного номера;
- номера и даты заключения договора о ЖСС;
- размера начисленной премии государства;
- реквизитов счета по учету банковского вклада (депозита) участника государственной системы ЖСС;
- даты направления сведений.

16. Облисполкомы (Минский горисполком) обеспечивают учет сведений, названных в пункте 15 настоящего Положения, и ежемесячно не позднее предпоследнего рабочего дня месяца, следующего за отчетным, перечисляют в банковские вклады (депозиты) участников государственной системы ЖСС суммы премий государства и предоставляют банкам сведения с указанием в отношении каждого такого участника:

- фамилии, собственного имени, отчества (при наличии);
- идентификационного номера;
- номера и даты заключения договора о ЖСС;
- размера перечисленных средств;
- реквизитов счета по учету банковского вклада (депозита) участника государственной системы ЖСС;
- даты направления сведений.

17. Порядок перечисления суммы премии государства в банковский вклад (депозит) участника государственной системы ЖСС, открытый в соответствии с договором о ЖСС, определяется соглашением, заключенным между соответствующим облисполкомом (Минским горисполкомом) и банком, заключившим договор о ЖСС.

Банком обеспечивается отдельный учет перечисленных в банковский вклад (депозит) участника государственной системы ЖСС средств премии государства и начисленных процентов по банковскому вкладу (депозиту) на суммы премии государства.

Обмен сведениями между банками и облисполкомами (Минским горисполкомом) осуществляется посредством предоставления документа в электронном виде.

18. В случае отказа от исполнения договора о ЖСС одной из сторон при фактическом размещении ЖСС в банковском вкладе (депозите) менее пяти лет банк в течение 10 рабочих дней:

- осуществляет возврат премии государства и процентов по банковскому вкладу (депозиту), начисленных на суммы премии государства, путем перечисления денежных средств из такого вклада (депозита) участника государственной системы ЖСС в консолидированный бюджет соответствующей области или бюджет г. Минска, из которых осуществлялось перечисление премии государства участнику государственной системы ЖСС;

- предоставляет в соответствующий облисполком (Минский горисполком) информацию с указанием:

- фамилии, собственного имени, отчества (при наличии) и идентификационного номера участника государственной системы ЖСС;
- номера и даты заключения договора о ЖСС и даты отказа от его исполнения;
- сведений о перечислении со счета по учету банковского вклада (депозита) участника государственной системы ЖСС суммы премии государства и процентов по такому вкладу (депозиту), начисленных на суммы премии государства, в консолидированный бюджет соответствующей области или бюджет г. Минска.

В случае отказа от исполнения договора одной из сторон возврат (погашение) предварительного (промежуточного) кредита осуществляется кредитополучателем начиная с месяца, следующего за месяцем такого отказа.

19. В случае исполнения участником государственной системы ЖСС своих обязательств по договору о ЖСС в части накопления ЖСС ранее пяти лет данный участник имеет право на заключение кредитного договора в целях получения жилищного кредита с учетом значения оценочного показателя в порядке, предусмотренном в пункте 8 настоящего Положения. При этом возврат премии государства и процентов по банковскому вкладу (депозиту), начисленных на суммы премии государства, не осуществляется.

20. При истечении срока действия договора о ЖСС при фактическом размещении ЖСС в банковском вкладе (депозите) более пяти лет:

в случае ненакопления участником государственной системы ЖСС минимально необходимой суммы ЖСС он имеет право на продолжение накопления с продлением договора о ЖСС. При этом начисление премии государства на срок, превышающий пять лет с даты заключения договора о ЖСС, не осуществляется;

в случае отказа участника государственной системы ЖСС от дальнейшего участия в государственной системе ЖСС ему независимо от накопления (ненакопления) минимально необходимой суммы ЖСС возвращаются денежные средства с учетом начисленных процентов по банковскому вкладу (депозиту), в том числе процентов на суммы премии государства в соответствии с условиями договора о ЖСС, и премии государства.