



Указ Президента РФ от 10 июня 1994 г. № 1180

"О жилищных кредитах"

В целях оказания помощи гражданам в строительстве (реконструкции) и приобретении жилья, постановляю:

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 Совета Министров - Правительства Российской Федерации от 10 декабря 1993 г. № 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 года № 1180

Положение 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. № 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 1993 г. № 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 строительства (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 строительномонтажных 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.

