



Указ

Президента Республики Беларусь

16 апреля 2020 г.

№ 130

г. Минск

Об ипотечном жилищном кредитовании

В целях совершенствования государственной жилищной политики, развития ипотечного жилищного кредитования и создания дополнительных условий по обеспечению прав граждан-кредитополучателей:

1. Установить, что:

1.1. при заключении кредитного договора* на финансирование приобретения гражданами квартир в многоквартирных или блокированных жилых домах, многоквартирных жилых домов, доли в праве собственности на них (далее – жилье) с обеспечением исполнения обязательств кредитополучателя залогом (ипотекой) этого жилья:

залог (ипотека) жилья производится по правилам, определенным законодательством, в части, не противоречащей настоящему Указу;

банк вправе требовать иные способы обеспечения исполнения обязательств кредитополучателя. При этом в случае ненадлежащего исполнения кредитополучателем обязательств по кредитному договору обращение взыскания в первую очередь осуществляется на жилье, являющееся предметом залога (ипотеки), с учетом требований, предусмотренных в части первой подпункта 1.5 настоящего пункта. В случае невозможности удовлетворения своих требований за счет такого жилья банк вправе требовать исполнения обязательств за счет иного обеспечения (при его наличии);

право залога (ипотеки) жилья возникает у банка с момента заключения соответствующего кредитного договора и прекращается в случаях прекращения обеспеченного этим залогом (ипотекой) кредитного обязательства, гибели заложенного жилья или обращения на него взыскания

* За исключением кредитов, предоставляемых в соответствии с указами Президента Республики Беларусь.

залогодержателем, реализации заложенного имущества в порядке, установленном законодательством об исполнительном производстве, а также в случае, когда реализация такого имущества оказалась невозможной;

1.2. предметом залога (ипотеки) может выступать жилье, которое на момент заключения соответствующего кредитного договора зарегистрировано в едином государственном регистре недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним.

Залог (ипотека), предусмотренный настоящим Указом, распространяется на земельный участок, находящийся в частной собственности, на котором расположено жилье, либо на право аренды* такого земельного участка (зарегистрированную долю в праве собственности или аренды на такой земельный участок), принадлежащие кредитополучателю либо переход права на которые к нему осуществляется одновременно с переходом права собственности на жилье.

Заключение в соответствии с подпунктом 1.1 настоящего пункта кредитного договора на финансирование приобретения жилья, расположенного на земельном участке, находящемся в частной собственности либо аренде*, может осуществляться банками, соответствующими требованиям, установленным Указом Президента Республики Беларусь от 2 июня 2009 г. № 276 "Об отдельных вопросах ипотеки земельных участков и признании утратившими силу некоторых указов Президента Республики Беларусь";

1.3. государственная регистрация возникновения залога (ипотеки) жилья, а также ипотеки земельного участка, на котором расположено жилье, либо залога права аренды соответствующего земельного участка (зарегистрированной доли в праве собственности или аренды на такой земельный участок) осуществляется одновременно с государственной регистрацией перехода к кредитополучателю права собственности на жилье.

Банк не позднее следующего рабочего дня с даты заключения кредитного договора направляет в территориальную организацию по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним по месту нахождения жилья информацию:

о предоставленном гражданину кредите с указанием сведений о банке, выдавшем его, номере и дате заключения кредитного договора, сумме кредита и сроке его возврата (погашения);

о жилье, для финансирования приобретения которого заключен кредитный договор;

* Если за право заключения договора аренды земельного участка взималась плата.

1.4. до прекращения обеспеченных залогом (ипотекой) обязательств по кредитному договору не допускается применение любых обременений и (или) ограничений (в том числе мер по обеспечению) по владению, и (или) пользованию, и (или) распоряжению находящимся в залоге (ипотеке) жильем, а также обращение взыскания (в том числе конфискация или обращение в доход государства иным способом) на данное жилье третьими лицами (в том числе уполномоченными государственными органами), за исключением:

применения обременений и (или) ограничений (в том числе мер по обеспечению) в интересах банка-залогодержателя или с его согласия;

наложения ареста в случаях, предусмотренных уголовно-процессуальным законодательством;

специальной конфискации;

обращения взыскания и наложения обременений в рамках исполнительного производства в соответствии с законодательством об исполнительном производстве;

изъятия для государственных нужд земельного участка, на котором расположено жилье, и сноса такого жилья.

Несоблюдение указанных требований влечет недействительность (ничтожность) решений уполномоченных государственных органов (действий должностных лиц), сделок, иных юридических актов с момента их принятия (совершения).

В случае наложения ареста на находящееся в залоге (ипотеке) жилье банк вправе направить ходатайство об отмене постановления (определения) о наложении ареста на имущество в целях его реализации в орган, ведущий уголовный процесс, в производстве которого находится уголовное дело, не позднее 5 рабочих дней после наступления условий, предусмотренных в подпункте 1.5 настоящего пункта.

При реализации находящегося в залоге (ипотеке) жилья, указанного в части первой подпункта 1.1 настоящего пункта, денежные средства, оставшиеся после удовлетворения требований банка, подлежат зачислению банком на счет органа, ведущего уголовный процесс, в производстве которого находится уголовное дело, не позднее 3 банковских дней, следующих за днем поступления денежных средств в банк;

1.5. обращение взыскания банком-залогодержателем на жилье, являющееся предметом залога (ипотеки) в обеспечение кредитного договора на финансирование приобретения гражданами жилья, допускается, если одновременно соблюдены следующие условия:

размер задолженности по основной сумме долга превышает 10 процентов от суммы предоставленного кредита;

наличие просроченной задолженности по основной сумме долга и (или) процентам за пользование кредитом более 90 дней, а в случае смерти кредитополучателя – более 9 месяцев.

В иных случаях обращение взыскания банком-залогодержателем на предмет залога (ипотеки) не допускается;

1.6. гражданам-кредитополучателям предоставляется отсрочка погашения задолженности по кредиту и уплаты процентов за пользование им в соответствии с Указом Президента Республики Беларусь от 1 августа 2011 г. № 336 "О некоторых гарантиях гражданам, проходящим срочную военную службу, альтернативную службу" в случае, если в период действия кредитного договора, исполнение обязательств по которому обеспечено залогом (ипотекой) жилья, они проходят срочную военную службу, альтернативную службу.

2. Совету Министров Республики Беларусь в шестимесячный срок обеспечить приведение актов законодательства в соответствие с настоящим Указом и принять иные меры по его реализации.

3. Контроль за выполнением настоящего Указа возложить на Совет Министров Республики Беларусь.

4. Действие настоящего Указа не распространяется на отношения в рамках кредитных договоров, заключенных до его вступления в силу.

5. Настоящий Указ вступает в силу в следующем порядке:

пункты 1, 3 и 4 – через шесть месяцев после официального опубликования настоящего Указа;

иные положения этого Указа – после его официального опубликования.

Президент
Республики Беларусь



А.Лукашенко