

Примеры расчета максимального размера льготного кредита на строительство (реконструкцию) или приобретение жилых помещений

Пример 1. Семья из 3 человек (супруги, ребенок), относящаяся к категории - совершеннолетние молодые граждане, являющиеся лауреатами специального фонда Президента Республики Беларусь, состоит на учете, в порядке очередности направлена на строительство жилья и заключила договор создания объекта долевого строительства двухкомнатной квартиры общей площадью 60 м^2 . Стоимость строительства 1 м^2 общей площади жилья – 1 100 руб. Жилья в собственности (отчужденного в течение последних 3 лет) не имеется.

Нормируемый размер общей площади жилья, подлежащий льготному кредитованию, определяется с учетом норматива общей площади жилья в размере 20 м^2 (в г.Минске 15 м^2) на одного члена семьи и учитывая отсутствие жилья в собственности составит 60 м^2 ($20\text{ м}^2 \times 3\text{ чел.}$) в г.Минске - 45 м^2 ($15\text{ м}^2 \times 3\text{ чел.}$). Стоимость строительства 1 м^2 превышает предельный норматив общей площади жилого помещения в размере 817 рублей, утвержденный постановлением Совета Министров от 18.01.2021 № 24. Величина льготного кредита семьям, не относящимся к числу многодетных, не должна превышать 90% стоимости строительства нормируемого размера льготно кредитруемой площади жилья.

Максимальный размер льготного кредита для данной семьи составит 44 118 руб. ($60\text{ м}^2 \times 817\text{ руб.} \times 90\%$) в г.Минске - 33 088,5 руб. ($45\text{ м}^2 \times 817\text{ руб.} \times 90\%$).

Пример 2. Многодетная семья из 6 человек (супруги, четверо детей) состоит на учете, в порядке очередности направлена на строительство жилья и заключила договор создания объекта долевого строительства трехкомнатной квартиры общей площадью 76 м^2 . Стоимость строительства 1 м^2 – 1 100 руб. Многодетная семья в составе 7 человек (супруги, пятеро детей) зарегистрирована и проживает в двухкомнатной квартире общей площадью 60 м^2 , находящейся в собственности супруга. В указанной квартире остается проживать старший ребенок этой многодетной семьи в возрасте 22 лет, не вступивший в брак.

Норматив общей площади жилья на остающегося проживать в квартире составляет 20 м^2 . Сверхнормативная площадь составляет 40 м^2 . (В г.Минске - норматив общей площади жилья на остающегося проживать в квартире 15 м^2 , сверхнормативная площадь - 45 м^2).

Нормируемый размер общей площади жилья, подлежащий льготному кредитованию, составит 80 м^2 ($20\text{ м}^2 \times 6\text{ чел.} - 40\text{ м}^2$) в г.Минске - 45 м^2 ($15\text{ м}^2 \times 6\text{ чел.} - 45\text{ м}^2$).

Величина льготного кредита многодетным семьям не должна превышать 100% стоимости строительства нормируемого размера льготно кредитруемой площади жилья.

Максимальный размер льготного кредита для данной многодетной семьи составит 65 360 руб. ($80\text{ м}^2 \times 817\text{ руб.} \times 100\%$), а в г.Минске - 36 765 руб. ($45\text{ м}^2 \times 817\text{ руб.} \times 100\%$).

Пример 3. Многодетная семья из 5 человек (супруги, трое детей), состоящая на учете, проживает и работает в сельском населенном пункте и в этом населенном пункте улучшает жилищные условия путем приобретения одноквартирного жилого дома общей площадью 120 м^2 .

Стоимость приобретаемого жилого помещения по договору купли-продажи - 150 000 рублей. Оценочная стоимость жилого дома по заключению, выданному организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним, составляет 120 000 тыс. рублей. Жилья в собственности (отчужденного в течение последних 3 лет) не имеется.

Нормируемый размер общей площади жилья, подлежащий льготному кредитованию для данной семьи, составит 150 м^2 ($30 \text{ м}^2 \times 5 \text{ чел.}$). Предельный норматив стоимости 1 м^2 - 940 руб. Величина льготного кредита многодетным семьям при приобретении жилья не должна превышать 100% рассчитанного максимального размера кредита, предоставляемого на строительство жилья.

В случае, если бы данная многодетная семья осуществляла строительство одноквартирного жилого дома, максимальный размер льготного кредита для этой семьи составил бы 141 000 руб. ($150 \text{ м}^2 \times 940 \text{ руб.} \times 100\%$).

Льготный кредит предоставляется в размере наименьшей стоимости приобретаемого жилья, определяемой согласно договору купли-продажи или заключению об оценке, выдаваемому территориальной организацией по государственной регистрации недвижимого имущества, прав на него и сделок с ним. Таким образом, льготный кредит предоставляется в размере оценочной стоимости приобретаемого жилого помещения, равной 120 000 рублей (*наименьшее значение между стоимостью жилья по договору купли-продажи, оценочной стоимостью жилья и величиной льготного на приобретение жилья (для многодетной семьи 100% от максимального размера кредита на строительство жилья)*).

Пример 4. Многодетная семья из 5 человек (супруги, трое детей), состоит на учете, в порядке очередности направлена на строительство жилья и заключила договор создания объекта долевого строительства трехкомнатной квартиры общей площадью 76 м^2 . Стоимость строительства 1 м^2 общей площади жилья - 1 100 руб. В собственности данной многодетной семьи имеется доля в праве общей собственности на квартиру (общая площадь жилого помещения, приходящаяся на эту долю - 30 м^2). Член многодетной семьи обладает правом на дополнительную площадь жилого помещения по состоянию здоровья.

Нормируемый размер общей площади жилья, подлежащий льготному кредитованию для данной семьи, составит 85 м^2 ($20 \text{ м}^2 \times 5 \text{ чел.} + 15 \text{ м}^2 - 30 \text{ м}^2$), а в г.Минске - 60 м^2 ($15 \text{ м}^2 \times 5 \text{ чел.} + 15 \text{ м}^2 - 30 \text{ м}^2$).

Максимальный размер льготного кредита для данной семьи составит 69 445 руб. ($85 \text{ м}^2 \times 817 \text{ руб.} \times 100\%$), в г.Минске - 49 020 руб. ($60 \text{ м}^2 \times 817 \text{ руб.} \times 100\%$).

Пример 5. Семья из 3 человек (супруги, несовершеннолетний ребенок), проживающая более 10 лет в общежитии, состоит на учете более 10 лет, в порядке очередности направлена на строительство жилья и заключила договор долевого строительства двухкомнатной квартиры общей площадью 65 м^2 . Стоимость строительства 1 м^2 общей площади жилья - 1 100 руб. Жилья в собственности (отчужденного в течение последних 3 лет) не имеется.

Нормируемый размер общей площади жилья, подлежащий льготному кредитованию для данной семьи, составит 60 м^2 ($20 \text{ м}^2 \times 3 \text{ чел.}$), а в г.Минске - 45 м^2 ($15 \text{ м}^2 \times 3 \text{ чел.}$).

Максимальный размер льготного кредита для данной семьи составит 44 118 руб. ($60 \text{ м}^2 \times 817 \text{ руб.} \times 90\%$), а в г.Минске - 33 088,5 руб. ($45 \text{ м}^2 \times 817 \text{ руб.} \times 90\%$).

Вариант 1. В процессе строительства жилья в результате расторжения брака состав семьи кредитополучателя уменьшился и составил 2 человека. При

расторжении брака производится перерасчет полагающейся величины льготного кредита с даты заключения кредитного договора.

Величина льготного кредита с учетом изменения состава семьи составит 29 412 руб. ($40 \text{ м}^2 \times 817 \text{ руб.} \times 90\%$), а в г.Минске - 22 059 руб. ($30 \text{ м}^2 \times 817 \text{ руб.} \times 90\%$).

Вариант 2. В процессе строительства жилья в результате рождения ребенка состав семьи кредитополучателя не уменьшился, а увеличился, и составил 4 человека. При увеличении состава семьи в связи с рождением ребенка производится перерасчет полагающейся величины льготного кредита с даты заключения кредитного договора.

Величина льготного кредита с учетом изменения состава семьи составит 58 824 руб. ($80 \text{ м}^2 \times 817 \text{ руб.} \times 90\%$), а в г.Минске - 44 118 руб. ($60 \text{ м}^2 \times 817 \text{ руб.} \times 90\%$).

Пример 6. Молодая семья из 4 человек (супруги, двое несовершеннолетних детей), состоит на учете, в порядке очередности направлена на строительство жилья и заключила договор создания объекта долевого строительства двухкомнатной квартиры общей площадью 60 м^2 . Стоимость строительства 1 м^2 общей площади жилья – 1 100 руб. Семья проживает в однокомнатной квартире общей площадью 30 м^2 , принадлежащей супруге на праве собственности.

Нормируемый размер общей площади жилья, подлежащий льготному кредитованию, составит 50 м^2 ($20 \text{ м}^2 \times 4 \text{ чел.} - 30 \text{ м}^2$), а в г.Минске - 30 м^2 ($15 \text{ м}^2 \times 4 \text{ чел.} - 30 \text{ м}^2$).

Максимальный размер льготного кредита для данной семьи составит 36 765 руб. ($50 \text{ м}^2 \times 817 \text{ руб.} \times 90\%$), а в г.Минске - 22 059 руб. ($30 \text{ м}^2 \times 817 \text{ руб.} \times 90\%$).

В процессе строительства состав семьи изменился в связи со смертью члена семьи и составил 3 человека. В случае смерти члена семьи кредитополучателя в период осуществления строительства жилья с использованием льготного кредита производится перерасчет полагающейся величины льготного кредита с учетом строительной готовности жилого дома на дату смерти.

Процент строительной готовности жилого дома на дату изменения состава семьи составляет 80 процентов.

Нормируемый размер общей площади жилья, подлежащий льготному кредитованию, для семьи составит 46 м^2 ($50 \text{ м}^2 \times 80\% + 30 \text{ м}^2 \times 20\%$), а в г.Минске - 27 м^2 ($30 \text{ м}^2 \times 80\% + 15 \text{ м}^2 \times 20\%$),

где 50 м^2 - нормируемый размер льготно кредитруемой площади для семьи до изменения ее состава ($20 \text{ м}^2 \times 4 \text{ чел.} - 30 \text{ м}^2$), а в г.Минске - 30 м^2 ($15 \text{ м}^2 \times 4 \text{ чел.} - 30 \text{ м}^2$);

80% - процент строительной готовности на дату изменения состава семьи;

30 м^2 - нормируемый размер льготно кредитруемой площади на уменьшенный состав семьи ($20 \text{ м}^2 \times 3 \text{ чел.} - 30 \text{ м}^2$), а в г.Минске - 15 м^2 ($15 \text{ м}^2 \times 3 \text{ чел.} - 30 \text{ м}^2$);

20% - оставшаяся часть строительства жилья до полной его готовности.

Величина льготного кредита не должна превышать 90% стоимости строительства нормируемого размера льготно кредитруемой площади, которая с учетом измененного состава семьи составит 33 823,8 руб. ($46 \text{ м}^2 \times 817 \text{ руб.} \times 90\%$), а в г.Минске — 19 853,1 руб. ($27 \text{ м}^2 \times 817 \text{ руб.} \times 90\%$).