

**Постановление Коллегии Администрации Кемеровской области от 3 марта 2008 г. N 72
"Об утверждении Положения о требованиях к заемщикам, способах и условиях
обеспечения возврата заемных средств, а также иных условиях предоставления
долгосрочного целевого жилищного займа" (с изменениями и дополнениями)**

С изменениями и дополнениями от:

С изменениями и дополнениями от:

10 июня 2008 г., 25 марта, 22 июля 2009 г., 11 мая, 23 июля, 5 октября 2010 г., 5 июня, 3 июля 2012 г., 12 февраля 2014 г., 20 июня, 6 октября 2017 г., 22 июля 2019 г., 6 августа 2020 г., 15 февраля, 28 июля 2023 г., 4 апреля 2024 г.

*Информация об изменениях: Преамбула изменена с 7 августа 2020 г. - [Постановление Правительства Кемеровской области - Кузбасса от 6 августа 2020 г. N 472](#)
[См. предыдущую редакцию](#)*

В соответствии с [Законом](#) Кемеровской области от 16.05.2006 N 58-ОЗ "О предоставлении долгосрочных целевых жилищных займов, социальных выплат и развитии ипотечного жилищного кредитования" Коллегия Администрации Кемеровской области постановляет:

*Информация об изменениях: [Постановлением](#) Коллегии Администрации Кемеровской области от 25 марта 2009 г. N 121 в пункт 1 настоящего постановления внесены изменения
[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)*

1. Утвердить прилагаемое [Положение](#) о требованиях к заемщикам, способах и условиях обеспечения возврата заемных средств, а также иных условиях предоставления долгосрочного целевого жилищного займа.

2. Управлению по работе со средствами массовой информации Администрации Кемеровской области (С.И. Черемнов) [опубликовать](#) настоящее постановление в сборнике "Информационный бюллетень Коллегии Администрации Кемеровской области".

*Информация об изменениях: Пункт 3 изменен с 15 февраля 2023 г. - [Постановление Правительства Кемеровской области - Кузбасса от 15 февраля 2023 г. N 84](#)
[См. предыдущую редакцию](#)*

3. Контроль за исполнением постановления возложить на заместителя Губернатора Кемеровской области - Кузбасса (по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству) Орлова Г.В.

4. [Исключен](#).

Информация об изменениях: [См. текст пункта 4](#)

Губернатор Кемеровской области

А.М. Тулеев

Положение

**о требованиях к заемщикам, способах и условиях обеспечения возврата заемных средств, а также
иных условиях предоставления долгосрочного целевого жилищного займа
(утв. [постановлением](#) Коллегии Администрации Кемеровской области от 3 марта 2008 г. N 72)**

С изменениями и дополнениями от:

С изменениями и дополнениями от:

25 марта, 22 июля 2009 г., 11 мая, 23 июля, 5 октября 2010 г., 5 июня 2012 г., 12 февраля 2014 г., 20 июня, 6 октября 2017 г., 22 июля 2019 г., 6 августа 2020 г., 15 февраля, 28 июля 2023 г., 4 апреля 2024 г.

1. Общие положения

Информация об изменениях: Пункт 1.1 изменен с 15 февраля 2023 г. - [Постановление Правительства Кемеровской области - Кузбасса от 15 февраля 2023 г. N 84](#)

[См. предыдущую редакцию](#)

1.1. Настоящее Положение определяет требования к заемщикам, способы и условия обеспечения возврата заемных средств, а также иные условия предоставления долгосрочного целевого жилищного займа (далее также - заем) в соответствии с [Законом](#) Кемеровской области от 16.05.2006 N 58-ОЗ "О предоставлении долгосрочных целевых жилищных займов, социальных выплат и развитии ипотечного жилищного кредитования" (далее - Закон).

Информация об изменениях: Пункт 1.2 изменен с 15 февраля 2023 г. - [Постановление](#) Правительства Кемеровской области - Кузбасса от 15 февраля 2023 г. N 84
[См. предыдущую редакцию](#)

1.2. В настоящем Положении используются основные понятия, определенные [Федеральным законом](#) от 30.12.2004 N 218-ФЗ "О кредитных историях", [Законом](#), а также следующее понятие:

специализированная организация - некоммерческая организация, получившая субсидию из областного бюджета в целях предоставления долгосрочных целевых жилищных займов гражданам, проживающим на территории Кемеровской области - Кузбасса, на приобретение или строительство жилья.

Информация об изменениях: [Постановлением](#) Коллегии Администрации Кемеровской области от 23 июля 2010 г. N 331 пункт 1.3 настоящего Положения изложен в новой редакции
[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

1.3. Займы предоставляются на условиях заключаемого с гражданами соответствующего договора долгосрочного целевого жилищного займа (далее - договор займа). Договор займа для целей настоящего Положения является договором присоединения в соответствии со [статьей 428](#) Гражданского кодекса Российской Федерации, то есть договором, условия которого определены в стандартных формах и могут быть приняты гражданами не иначе как путем присоединения к предложенному договору в целом.

Информация об изменениях: Пункт 1.4 изменен с 28 июля 2023 г. - [Постановление](#) Правительства Кемеровской области - Кузбасса от 28 июля 2023 г. N 497
[См. предыдущую редакцию](#)

1.4. Займы используются гражданами в целях строительства или приобретения жилых помещений, отвечающих установленным санитарным и техническим правилам и нормам, расположенных в муниципальном образовании Кемеровской области - Кузбасса (городском округе, муниципальном округе, муниципальном районе), где находится место жительства граждан, или в ином муниципальном образовании Кемеровской области - Кузбасса в соответствии с [пунктом 1.5](#) настоящего Положения.

Специализированная организация участвует в выборе получателем займа варианта жилого помещения. Займы не могут использоваться гражданами в целях строительства или приобретения жилья, когда жилое помещение:

является предметом спора;

арестовано;

находится в залоге;

находится не по месту жительства получателя займа, за исключением жилого помещения, приобретаемого не по месту жительства получателя займа в соответствии с [пунктом 1.5](#) настоящего Положения;

приобретается у родственников (детей, супруга (супруги), родителей);

не подлежит отчуждению в связи с отсутствием согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, требующегося в соответствии с действующим законодательством;

признано непригодным для проживания на дату составления списка получателей долгосрочных целевых жилищных займов;

является объектом индивидуального жилищного строительства или индивидуальным жилым домом, но не соответствует установленным санитарным и техническим требованиям, имеет износ 50 и более процентов по данным организации технической инвентаризации по состоянию не ранее календарного года, предшествующего году заключения сделки приобретения жилого помещения;

расположено в многоквартирном жилом доме, год постройки (ввода в эксплуатацию) которого превышает десять лет, предшествующих году составления списка получателей долгосрочных целевых жилищных займов, а в случае приобретения гражданами, относящимися к категории, предусмотренной [подпунктом 19-1 статьи 4](#) Закона, построено (реконструировано, введено в эксплуатацию) ранее

шестидесяти лет, предшествующих году приобретения жилого помещения, при этом степень физического износа жилого помещения превышает 50 процентов на дату последней технической инвентаризации.

*Информация об изменениях: Пункт 1.5 изменен с 15 февраля 2023 г. - [Постановление Правительства Кемеровской области - Кузбасса от 15 февраля 2023 г. N 84](#)
[См. предыдущую редакцию](#)*

1.5. Займы предоставляются в соответствии с их целевым назначением в безналичной форме: гражданам, имеющим право на их получение и относящимся к одной из категорий, предусмотренных [подпунктами 1 - 7, 9 - 13, 15, 16, 18, 19, 20 - 25 статьи 4](#) Закона, для строительства или приобретения в собственность жилья в муниципальном образовании Кемеровской области - Кузбасса (городском округе, муниципальном округе, муниципальном районе), где находится место жительства граждан;

гражданам, имеющим право на их получение и относящимся к одной из категорий, предусмотренных [подпунктами 8, 14, 17, 19-1 статьи 4](#) Закона, для строительства или приобретения в собственность жилья в муниципальном образовании Кемеровской области - Кузбасса, указанном гражданами в заявлении о предоставлении займа.

1.6. Использование займов в целях строительства индивидуальных жилых домов, а также приобретения квартир или прав на квартиры (далее - жилье, жилые помещения) в строящихся многоквартирных жилых домах является приоритетным использованием заемных средств.

1.7. Использование займов в целях приобретения жилья на вторичном рынке допускается в случаях, исключающих возможность использования заемных средств в целях, указанных в [пункте 1.6](#) настоящего Положения.

2. Требования к заемщику

*Информация об изменениях: Пункт 2.1 изменен с 15 февраля 2023 г. - [Постановление Правительства Кемеровской области - Кузбасса от 15 февраля 2023 г. N 84](#)
[См. предыдущую редакцию](#)*

2.1. В соответствии с [Законом](#) право на получение займа имеют граждане Российской Федерации при соблюдении условий, установленных [статьей 3](#) Закона, относящиеся к категориям граждан, определенных Законом, место жительства которых находится на территории Кемеровской области - Кузбасса, отвечающие требованиям, определенным настоящим Положением (далее - заемщики).

*Информация об изменениях: [Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 20 июня 2017 г. N 307](#) в пункт 2.2 настоящего Положения внесены изменения
[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)*

2.2. Возраст заемщиков устанавливается для мужчин - до 65 лет, женщин - до 60 лет, при этом 60 и 65 лет - предельный возраст окончания выплат по договору займа, за исключением случаев, указанных в [абзаце 2](#) настоящего пункта.

В случае достижения заемщиками возраста, определенного в [абзаце первом](#) настоящего пункта, на дату заключения договора займа либо в течение срока возврата заемных средств договор займа может быть заключен на срок, предусмотренный [Законом](#), при условии привлечения заемщиками третьих лиц, отвечающих требованиям к заемщику, установленным настоящим Положением, согласных участвовать в договоре займа и нести ответственность по обязательствам, установленным договором займа, на равных условиях с заемщиком, за исключением требования, установленного [пунктом 5 статьи 3](#) Закона.

*Информация об изменениях: [Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 20 июня 2017 г. N 307](#) в пункт 2.3 настоящего Положения внесены изменения
[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)*

2.3. Заемщики вправе совершать действия, необходимые для получения займа, через своих представителей, уполномоченных в установленном законодательством Российской Федерации порядке на основании доверенности.

2.4. Все члены семьи заемщиков, с учетом которых был определен размер займа, обязаны оформить право собственности на жилое помещение, приобретенное (или построенное) за счет средств займа, исключая несовершеннолетних (не достигших 18 лет) членов семьи заемщика, участие которых в

собственности определяется по решению их законных представителей - родителей, усыновителей, опекунов, попечителей. При этом в случае, если несовершеннолетние члены семьи заемщиков являются собственниками высвобождаемого жилья, передаваемого заемщиками в оплату жилья, приобретаемого за счет займа, указанные несовершеннолетние должны быть включены в состав собственников жилого помещения, приобретаемого (или построенного) за счет средств займа.

*Информация об изменениях: [Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 20 июня 2017 г. N 307 пункт 2.5 настоящего Положения изложен в новой редакции](#)
[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)*

2.5. Заемщики для получения займа должны обладать достаточной платежеспособностью, определяемой размером их совокупных доходов, получаемых в денежной форме и носящих стабильный характер, за вычетом расходов по разовым (периодическим) долговым обязательствам, возникшим из договорных отношений, в том числе из договорных отношений, которые не были исполнены надлежащим образом (обязательства по кредитам (займам), исполнительным листам, договорам (соглашениям) и другим обязательствам), в том числе обязательствам по уплате алиментов.

Платежеспособность заемщиков считается достаточной, когда сумма ежемесячного платежа в погашение займа, рассчитанная для заемщиков в соответствии с договором займа, составляет не более 50 процентов ежемесячных доходов всех заемщиков, определяемых за последние 6 месяцев до дня заключения договора займа, в соответствии с [абзацем первым](#) настоящего пункта.

*Информация об изменениях: [Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 20 июня 2017 г. N 307 в пункт 2.6 настоящего Положения внесены изменения](#)
[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)*

2.6. Заемщики в случае недостаточной платежеспособности вправе привлекать в качестве созаемщиков третьих лиц, согласных участвовать в договоре займа и нести ответственность по обязательствам, установленным договором займа, на равных условиях с заемщиком, за исключением требования, установленного [пунктом 5 статьи 3](#) Закона. Указанные созаемщики должны соответствовать требованиям, установленным для заемщиков настоящим Положением. В случае нахождения созаемщика в браке другой супруг обязан представить свое согласие, удостоверенное нотариально, на участие своего супруга в договоре займа и в сделке по приобретению жилого помещения (если приобретаемое жилое помещение не будет оформляться в общую долевую собственность созаемщика, то нотариальное согласие не требуется).

2.7. При включении в договор займа третьих лиц, привлеченных заемщиками для повышения платежеспособности, заемщики самостоятельно решают вопрос о включении либо невключении указанных третьих лиц в состав собственников жилья, приобретаемого за счет заемных средств.

2.8. Заемщиком не может являться лицо, которое является поручителем должника по обязательствам, где кредитором является специализированная организация.

*Информация об изменениях: [Пункт 2.9 изменен с 15 февраля 2023 г. - \[Постановление Правительства Кемеровской области - Кузбасса от 15 февраля 2023 г. N 84\]\(#\)](#)
[См. предыдущую редакцию](#)*

2.9. Заемщиком не может являться гражданин:

у которого имеется задолженность по исполнительным производством в размере, превышающем 50 % от дохода заемщика за последние 6 месяцев, предшествующих дате принятия решения о включении гражданина в реестр получателей займов и социальных выплат либо об отказе во включении гражданина в реестр получателей займов и социальных выплат, о предоставлении займа либо об отказе в предоставлении займа;

в отношении которого имеется незавершенная процедура несостоятельности (банкротства).

*Информация об изменениях: [Пункт 2.10 изменен с 5 апреля 2024 г. - \[Постановление Правительства Кемеровской области - Кузбасса от 4 апреля 2024 г. N 159\]\(#\)](#)
[См. предыдущую редакцию](#)*

2.10. С целью определения права на заем согласно [пункту 5 статьи 3](#) Закона для определения размера доходов гражданина и членов его семьи учитываются выплаты по месту работы (основному, по совместительству), выплаты по месту службы, доходы по гражданско-правовым договорам, доходы от предпринимательской деятельности, доходы самозанятых, пенсии, стипендии, иные доходы в денежной форме, имеющие стабильный характер, за вычетом соответствующих налогов за последние 6 месяцев, предшествующих дате принятия решения:

о включении гражданина в реестр получателей займов и социальных выплат либо об отказе во включении гражданина в реестр получателей займов и социальных выплат;

о предоставлении займа либо об отказе в предоставлении займа.

На основании размера дохода всех членов семьи гражданина определяется средний доход каждого члена семьи, который сопоставляется с семикратной величиной **прожиточного минимума** в Кемеровской области - Кузбассе для трудоспособного населения на каждого члена семьи гражданина.

3. Способы и условия обеспечения возврата займа

*Информация об изменениях: [Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 5 октября 2010 г. N 434 в пункт 3.1 настоящего Положения внесены изменения](#)
[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)*

3.1. В целях обеспечения возврата заемщиками заемных средств специализированная организация использует в установленном законом порядке следующие способы обеспечения:

- поручительство физических или юридических лиц;
- залог (ипотека) на жилое помещение, приобретенное (построенное) за счет средств займа;
- неустойка (штраф, пеня);
- страхование риска утраты и повреждения жилья, приобретенного за счет займа.

Заемщик вправе обеспечить возврат заемных средств путем страхования жизни и потери трудоспособности.

*Информация об изменениях: [Пункт 3.2 изменен с 22 июля 2019 г. - Постановление Правительства Кемеровской области - Кузбасса от 22 июля 2019 г. N 450](#)
[См. предыдущую редакцию](#)*

3.2. Поручительство.

Поручительство в качестве способа обеспечения возврата займа используется в случае предоставления займа на строительство индивидуального жилого дома, в том числе на реконструкцию индивидуального жилого дома, в результате которой происходит увеличение его общей площади. Для заключения договора займа такие заемщики должны представить не менее одного поручителя (физическое лицо или юридическое лицо - работодатель заемщика), согласного заключить со специализированной организацией договор поручительства.

Поручителем не может быть лицо, являющееся заемщиком специализированной организации, или лицо, обладающее недостаточной платежеспособностью.

По договору поручительства поручитель обязывается отвечать за исполнение заемщиками их обязательств по возврату займа полностью или в части.

При неисполнении или ненадлежащем исполнении заемщиками обеспеченного поручительством обязательства поручитель и заемщики отвечают солидарно.

Поручитель отвечает в том же объеме, как и заемщики, включая уплату процентов, возмещение судебных издержек по взысканию долга и других убытков, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обязательства заемщиками.

Лица, совместно давшие поручительство за заемщиков, отвечают солидарно.

К поручителю, исполнившему обязательство за заемщиков, переходят права по этому обязательству и права, принадлежавшие специализированной организации как залогодержателю, в том объеме, в котором поручитель удовлетворил требование за заемщика. Поручитель также вправе требовать от заемщиков уплаты процентов и возмещения иных убытков, понесенных в связи с исполнением обязательства за заемщиков.

Поручительство прекращается по истечении указанного в договоре поручительства срока, на который оно дано, а также по иным основаниям, установленным действующим законодательством.

Возраст поручителей определяется в соответствии с [пунктом 2.2](#) настоящего Положения.

В течение 15 рабочих дней с даты смерти поручителя - физического лица, даты достижения поручителем - физическим лицом возраста, определенного в соответствии с [пунктом 2.2](#) настоящего Положения, даты признания несостоятельным (банкротом) поручителя - физического или юридического лица, даты ликвидации поручителя - юридического лица заемщик обязан произвести замену такого поручителя.

*Информация об изменениях: [Пункт 3.3 изменен с 7 августа 2020 г. - Постановление Правительства Кемеровской области - Кузбасса от 6 августа 2020 г. N 472](#)
[См. предыдущую редакцию](#)*

3.3. Залог (ипотека) на жилое помещение, приобретенное (или построенное) за счет средств займа.

При залоге жилья, приобретенного (построенного) за счет средств займа, специализированная организация - залогодержатель, являющийся кредитором по обязательству, обеспеченному залогом, имеет право получить удовлетворение своих денежных требований к заемщикам - залогодателям из стоимости заложенного жилья преимущественно перед другими кредиторами заемщиков.

Жилье, на которое установлена ипотека, остается у заемщика - залогодателя в его владении и пользовании.

Залогодержатель вправе обратиться с иском на жилье, находящееся в залоге, для удовлетворения требований, вызванных неисполнением или ненадлежащим исполнением обеспеченного ипотекой обязательства.

Залог прекращается при окончательном расчете заемщиков по договору займа.

*Информация об изменениях: Пункт 3.4 изменен с 7 августа 2020 г. - [Постановление Правительства Кемеровской области - Кузбасса от 6 августа 2020 г. N 472](#)
[См. предыдущую редакцию](#)*

3.4. Страхование

Договор (полис) страхования (копия с одновременным представлением оригинала документа), соответствующие правила страхования и копии документов, подтверждающих оплату страховой премии в соответствии с условиями договора (полиса) страхования, представляются заемщиком в специализированную организацию.

О намерении страхователя внести изменения в условия договоров (полисов) страхования страхователь письменно сообщает в специализированную организацию с указанием существа вносимых изменений и их причин.

При заключении заемщиком договора страхования в целях обеспечения возврата заемных средств первым выгодоприобретателем является специализированная организация.

Расходы по страхованию несет страхователь.

3.5. Неустойка.

Неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная Законом или договором займа денежная сумма, которую заемщик обязан уплатить в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательств, определенных договором займа, в частности, обязательств по возврату займа и (или) уплате процентов.

Размер неустойки устанавливается в договоре займа.

4. Иные условия предоставления долгосрочного целевого жилищного займа

*Информация об изменениях: [Постановлением Коллегии Администрации Кемеровской области от 11 мая 2010 г. N 180 в пункт 4.1 настоящего Положения внесены изменения](#)
[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)*

4.1. Заемщики за свой счет несут расходы, возникающие при предоставлении им займа, в частности:

уплата сборов за государственную регистрацию ипотеки и внесение изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке;

оплата страхования;

оплата услуг независимого оценщика, который определит рыночную стоимость жилья, приобретаемого за счет займа.

После приобретения жилья заемщик оплачивает все расходы, связанные с уплатой налогов на недвижимость, эксплуатацией и ремонтом жилья, в том числе капитальным.

4.2. Исключен. - [Постановление Коллегии Администрации Кемеровской области от 20 июня 2017 г. N 307.](#)

Информация об изменениях: [См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

*Информация об изменениях: Пункт 4.3 изменен с 15 февраля 2023 г. - [Постановление Правительства Кемеровской области - Кузбасса от 15 февраля 2023 г. N 84](#)
[См. предыдущую редакцию](#)*

4.3. Стоимость жилья, имеющегося в собственности заемщиков, с их согласия по решению областной комиссии может быть зачтена в оплату жилья, приобретаемого за счет средств займа, путем передачи прав на него другим заемщикам с учетом списков, представленных комиссиями по

рассмотрению заявлений на получение долгосрочных целевых жилищных займов и социальных выплат (далее - комиссия), созданными в местных администрациях, органах государственной власти Кемеровской области - Кузбасса. При этом стоимость 1 квадратного метра жилья, передаваемого заемщиками, не должна превышать стоимость 1 квадратного метра жилья, приобретаемого этими заемщиками.

4.4. В случае, когда на основании заявления заемщиков по решению областной комиссии у заемщиков остается в собственности имеющееся у них жилье, заемные средства предоставляются им на приобретение жилья, норма предоставления площади которого определяется путем вычитания общей площади жилья, оставленного заемщиками в собственности, из нормы предоставления жилья, определенной для заемщиков в соответствии с Законом.

4.5. Исключен. - [Постановление](#) Коллегии Администрации Кемеровской области от 20 июня 2017 г. N 307.

Информация об изменениях: [См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

Информация об изменениях: [Постановлением](#) Коллегии Администрации Кемеровской области от 25 марта 2009 г. N 121 пункт 4.6 настоящего Положения изложен в новой редакции
[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

4.6. Заемные средства предоставляются при представлении заемщиком в специализированную организацию проекта документа (договора) на приобретение жилого помещения, который должен соответствовать условиям обеспечения возврата займа, оформления права собственности на жилое помещение всех членов семьи заемщика, а также иным условиям предоставления заемных средств, определенным [Законом](#) и настоящим Положением.

Информация об изменениях: [Пункт 4.7 изменен с 5 апреля 2024 г. - Постановление](#) Правительства Кемеровской области - Кузбасса от 4 апреля 2024 г. N 159
[См. предыдущую редакцию](#)

4.7. Заемные средства, за исключением случая, установленного [пунктом 4.9](#) настоящего Положения, передаются заемщику в безналичной форме путем их перечисления специализированной организацией на лицевой счет заемщика, открытый в системе данных бухгалтерского учета специализированной организации, с последующим перечислением по письменному распоряжению заемщика на банковский счет заемщика.

Для перечисления денежных средств заемщики представляют специализированной организации письменное распоряжение по форме, определяемой последней.

Заемные средства перечисляются на банковский счет заемщика после предоставления заемщиком специализированной организации правоустанавливающего документа на жилое помещение.

Информация об изменениях: [Постановлением](#) Коллегии Администрации Кемеровской области от 5 июня 2012 г. N 203 в пункт 4.8. настоящего Положения внесены изменения, [распространяющие](#) свое действие на правоотношения, возникшие с 1 января 2012 г.
[См. текст пункта в предыдущей редакции](#)

4.8. В случае, если стоимость приобретаемого заемщиками жилья, указанная в договоре купли-продажи, больше, чем рыночная стоимость данного жилья, определенная оценщиком, максимальная сумма займа определяется с учетом рыночной стоимости, указанной в отчете об оценке данного оценщика.

В случае, если стоимость приобретаемого заемщиками жилья, указанная в договоре купли-продажи, меньше, чем рыночная стоимость данного жилья, определенная оценщиком, максимальная сумма займа определяется исходя из стоимости, указанной в договоре купли-продажи.

В случае если заемщики желают приобрести жилое помещение, размер которого больше норматива площади жилого помещения с учетом положений [подпункта 1 пункта 1 статьи 8](#) Закона, он оплачивает сверхнормативную площадь за счет собственных средств по рыночной стоимости, определенной оценщиком.#

Информация об изменениях: [Пункт 4.9 изменен с 5 апреля 2024 г. - Постановление](#) Правительства Кемеровской области - Кузбасса от 4 апреля 2024 г. N 159
[См. предыдущую редакцию](#)

4.9. Заемные средства, предоставляемые на строительство индивидуального жилого дома, в том числе на реконструкцию индивидуального жилого дома, в результате которой происходит увеличение его общей площади (далее - строительство индивидуального жилого дома), передаются заемщикам

единовременно или частями путем перечисления на банковские счета заемщиков. Решение о перечислении займа единовременно или частями, а также размер и срок предоставления каждой части займа определяются специализированной организацией с учетом представляемых заемщиками графиков строительства индивидуального жилого дома, а также отчетов о целевом использовании средств займа.

Сумма займа на строительство индивидуального жилого дома определяется в соответствии с [пунктом 3 статьи 9 Закона](#).

В случае если гражданин изъявил желание получить для строительства индивидуального жилого дома сумму займа в меньшем размере по сравнению с суммой займа, определяемой в соответствии с [пунктом 3 статьи 9 Закона](#), и полученной суммы займа ему оказалось недостаточно для завершения строительства индивидуального жилого дома, то указанная сумма займа может быть увеличена в пределах суммы займа, определяемой в соответствии с [пунктом 3 статьи 9 Закона](#).

Решение об увеличении суммы займа либо об отказе в увеличении суммы займа принимается областной комиссией на основании заявления гражданина, поданного не позднее 12 месяцев с даты заключения договора займа, и прилагаемого к нему пакета документов, включающего:

документы, подтверждающие расходование полученных средств займа на строительство индивидуального жилого дома, с приложением фотографий не завершеного строительством индивидуального жилого дома;

заявления поручителя (поручителей) о согласии на увеличение суммы займа;

справки о доходах за последние 6 месяцев, предшествующих дате подачи заявления на увеличение суммы займа, на заемщика и поручителя (поручителей);

документы, подтверждающие получение других постоянных доходов за последние 6 месяцев, на заемщика и поручителя (поручителей) (в случае если гражданин является индивидуальным предпринимателем, представляются следующие документы: копия налоговой декларации с отметкой налоговой инспекции за предыдущий год и за последний налоговый период текущего года, копия свидетельства о государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя либо копия листа записи Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей, копия свидетельства о постановке на учет в налоговом органе);

документы об обязательных платежах заемщика и поручителя (поручителей);

документ, подтверждающий объем выполненных работ (технический план и (или) выписка из Единого государственного реестра недвижимости, содержащие сведения о степени готовности объекта незавершенного строительства).

Решение об увеличении суммы займа подлежит исполнению не позднее 31 марта следующего финансового года.

Заявление и пакет документов гражданин представляет в комиссию, в которую гражданин подавал заявление на получение займа.

Комиссия в течение 15 рабочих дней с даты получения заявления и пакета документов от гражданина осуществляет проверку представленных документов на предмет соответствия требованиям [Закона](#), настоящего постановления, производит расчет суммы займа, вносит изменение в список получателей займов в части увеличения суммы займа и передает пакет документов в специализированную организацию.

Специализированная организация в течение 15 рабочих дней с даты получения из комиссии пакета документов осуществляет проверку представленных документов на предмет соответствия требованиям [Закона](#), настоящего постановления и передает их в областную комиссию для принятия соответствующего решения.

Специализированная организация до передачи в областную комиссию пакета документов, представленного гражданином, запрашивает кредитные отчеты по кредитным историям заемщика, совершеннолетних членов его семьи, созаемщиков и поручителя (поручителей) в бюро кредитных историй в соответствии с [Федеральным законом](#) от 30.12.2004 N 218-ФЗ "О кредитных историях" в целях учета их долговых обязательств при определении платежеспособности в соответствии с [пунктами 2.5, 2.6](#) настоящего Положения. Заемщики вправе по собственной инициативе представить кредитные отчеты с датой выдачи не более чем за 1 месяц до передачи в специализированную организацию по своим кредитным историям, кредитным историям совершеннолетних членов их семей, созаемщиков и поручителя (поручителей).

В случае представления неполного пакета документов, установленного настоящим пунктом, или документов (и/или их копий), не оформленных в соответствии с требованиями настоящего Положения и действующего законодательства, имеющих подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные неоговоренные исправления, документов, исполненных карандашом, а также документов (и/или их копий) с нечитаемым текстом, с повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать содержание документов, специализированная организация в течение 3 рабочих дней с даты

установления недостатков, подлежащих устранению, сообщает о них комиссии (с возвратом или без возврата документов комиссии).

Если при сообщении недостатков комиссии специализированной организацией пакет документов не был возвращен комиссии, то комиссия устраняет недостатки путем представления исправленных документов.

Если при сообщении недостатков комиссии специализированной организацией пакет документов был возвращен комиссии, то комиссия устраняет недостатки путем дополнения пакета документов недостающими документами, замены документа с недостатками на документ, оформленный в соответствии с требованиями настоящего Положения и действующего законодательства, и повторно представляет пакет документов с устраненными недостатками.

После устранения недостатков комиссией пакет документов, предусмотренный настоящим пунктом, передается в специализированную организацию для повторной проверки, которая не может превышать 10 рабочих дней с даты получения пакета документов из комиссии.

Срок принятия соответствующего решения областной комиссией не может превышать 20 рабочих дней со дня получения пакета документов от специализированной организации.

После принятия областной комиссией соответствующего решения пакет документов вместе с решением в течение 5 рабочих дней возвращается специализированной организации для работы с гражданами и дальнейшего возврата пакета документов по ведомости в комиссии. О принятом областной комиссией решении гражданин, обратившийся за увеличением суммы займа, и комиссия извещаются специализированной организацией в течение 10 рабочих дней со дня получения последними решения.

Изменение условий договора, заключенного между гражданином (гражданами) - заемщиком, созаемщиком (при наличии) и специализированной организацией, в части увеличения суммы займа производится в срок не позднее 31 марта года, следующего за годом принятия областной комиссией решения об увеличении суммы займа.

При принятии решения об увеличении суммы займа либо об отказе в увеличении суммы займа областной комиссией учитываются следующие обстоятельства: отсутствие ненадлежащего исполнения обязательств по соответствующему договору займа, соблюдение сроков строительства индивидуального жилого дома, платежеспособность заемщика.

Отчетом о целевом использовании займа на строительство индивидуального жилого дома является разрешение на ввод объекта в эксплуатацию либо уведомление о соответствии построенного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям **законодательства** о градостроительной деятельности по форме, предусмотренной действующим законодательством, и (или) государственная регистрация права собственности на индивидуальный жилой дом. Срок окончания строительства индивидуального жилого дома не должен превышать трех лет после получения займа.

*Информация об изменениях: **Постановлением** Коллегии Администрации Кемеровской области от 22 июля 2009 г. N 319 настоящее Положение дополнено пунктом 4.10*

4.10. Решения, действия (бездействие), принятые (осуществляемые) специализированной организацией в соответствии с настоящим Порядком, могут быть обжалованы заинтересованными лицами в суд в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Заместитель Губернатора
Кемеровской области

Е.А. Буймов