

ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення обласної ради
від _____ 2020 року № ____
(_____ сесія _____ скликання)

**Регіональні правила
надання довгострокових кредитів
індивідуальним забудовникам житла на селі**

1. Ці Регіональні правила надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі (далі – Регіональні правила) розроблені відповідно до Указу Президента України від 27 березня 1998 року № 222/98 «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» та постанови Кабінету Міністрів України від 05 жовтня 1998 року № 1597 «Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі» (зі змінами) і визначають умови і порядок надання комунальним підприємством «Харківський обласний фонд підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» (далі – Фонд) пільгових довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі відповідно до розроблених програм «Власний дім» на наступні періоди, з урахуванням місцевих умов.

I. Загальні положення

2. Терміни, що вживаються у цих Регіональних правилах, мають таке значення:

кредит – сума коштів або матеріальні ресурси у грошовому виразі, що надаються індивідуальним забудовникам за рахунок кредитних ресурсів Фонду для фінансування спорудження житлових будинків з надвірними підсобними приміщеннями та добудови незавершених житлових будинків, реконструкції житла, спорудження інженерних мереж, підключення їх до існуючих комунікацій, а також придбання незавершеного будівництвом та готового житла за результатами оцінки, проведеної відповідно до законодавства, та його реконструкції (далі – об'єкт кредитування);

кошти на обслуговування кредиту – частина коштів з перерахованих на рахунки Фонду від обсягу проведеного кредитування індивідуальних сільських забудовників, що спрямовується на витрати, пов'язані з наданням та обслуговуванням кредиту банківськими установами, та на витрати, пов'язані з утриманням Фонду;

кредитний договір – укладений відповідно до цих Регіональних правил між Фондом та індивідуальним забудовником (позичальником) договір, який визначає суму кредиту, умови надання кредиту позичальникові, погашення

позичальником заборгованості за кредит та внесення плати за користування ним;

відділення Фонду – представник Фонду або його структурний підрозділ, якому Фонд делегує частину своїх повноважень і прав у відносинах з юридичними і фізичними особами у процесі формування та використання кредитних ресурсів Фонду;

постійне місце проживання в сільській місцевості – зареєстроване в установленому порядку місце проживання позичальника на території села;

особливий період – термін застосовується у значенні, визначеному у Законі України «Про оборону України».

3. Кредитування Фондом будівництва житла на селі є прямим, адресним (цільовим), зворотним і здійснюється у межах наявних кредитних ресурсів Фонду.

4. Позичальниками кредитів за рахунок кредитних ресурсів Фонду можуть бути громадяни України, які підтвердили свою платоспроможність, постійно проживають (або за умови переселення для постійного проживання) в сільській місцевості та працюють на підприємствах, установах, організаціях всіх форм власності, в особистих селянських господарствах, що функціонують у сільській місцевості та розташовані у межах району проживання чи суміжних районах, в тому числі громадяни, на яких поширюється дія пунктів 19 і 20 частини першої статті 6 та абзацу четвертого пункту 1 статті 10 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» (або члени їх сімей у разі призову таких осіб під час мобілізації і до закінчення проходження військової служби в особливий період), та громадяни України, які перебувають на обліку внутрішньо переміщених осіб (далі - індивідуальні забудовники).

Платоспроможність кандидата передбачає, що за умови сплати щомісячного платежу в рахунок погашення кредиту з урахуванням процентів залишок середньомісячного доходу кандидата та повнолітніх членів сім'ї не може бути меншим, ніж прожитковий мінімум, визначений законодавством на відповідний період, з розрахунку на кожного члена сім'ї.

Право одержання кредиту відповідно до цих Регіональних правил надається індивідуальному забудовникові тільки один раз.

Визначені у цих Регіональних правилах умови надання кредиту не поширюються на громадян України, які отримали на будівництво індивідуального житла позики, в тому числі банківські кредити, з пільгами за рахунок коштів бюджетів, компенсації за належні для отримання жилі

приміщення для деяких категорій осіб відповідно до інших нормативно-правових актів.

5. Фондом може здійснюватися страхування коштів кредитів відповідно до законодавства.

II. Умови надання кредиту індивідуальним забудовникам

6. Кредит індивідуальному забудовникові надається на строк до 20 років, але не більш як до досягнення позичальником пенсійного віку відповідно до Закону України «Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування», а молодим сім'ям (подружжя, в якому вік чоловіка та дружини не перевищує 35 років) або неповним сім'ям (мати (батько) віком до 35 років) - до 30 років, з внесенням за користування ним плати у розмірі 3 відсотки річних.

Позичальник, який має трьох і більше дітей (у тому числі усиновлених та/або таких, що перебувають під його опікою/підклуванням), звільняється від сплати відсотків за користування пільговим кредитом протягом дії кредитного договору починаючи з дати подання копії підтвердних документів (свідоцтва про народження дітей, документів про усиновлення, встановлення опіки чи підклування, посвідчення батьків багатодітної сім'ї).

Відсотки за користування кредитом також не нараховуються таким позичальникам (за умови звернення їх або повнолітніх членів їх сімей з відповідною заявою):

військовослужбовцям, подружжю, в якому чоловік або дружина є військовослужбовцем, що підтверджується копією військового квитка, – з початку і до закінчення особливого періоду;

резервістам та військовозобов'язаним, подружжю, в якому чоловік або дружина є резервістом чи військовозобов'язаним, що підтверджується довідкою військового комісаріату або військової частини про перебування на військовій службі, – з моменту призову під час мобілізації і до закінчення проходження військової служби в особливий період.

7. Індивідуальні сільські забудовники користуються державним пільговим кредитом за умови їх проживання (або переселення для постійного проживання) у сільській місцевості в межах сіл і селищ, а також за межами сіл і селищ у відокремлених фермерських садибах та підтвердження ними своєї платоспроможності.

8. Індивідуальні забудовники, яким надаватиметься кредит, визначаються Фондом за поданням їх відділень на підставі списків, затверджених органами місцевого самоврядування.

У першочерговому порядку кредит надається індивідуальним забудовникам для завершення раніше розпочатого будівництва та молодим спеціалістам, які працюють на підприємствах, в установах та організаціях, зазначених у пункті 4 цих Регіональних правил, а також особам, на яких поширюється дія пунктів 19 і 20 частини першої статті 6 та абзацу четвертого пункту 1 статті 10 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», та громадянам України, які перебувають на обліку внутрішньо переміщених осіб.

9. Сума кредиту визначається Фондом з урахуванням рівня платоспроможності позичальника і не може перевищувати кошторисної вартості об'єкта кредитування та граничного розміру кредиту в сумі 400 тис. гривень для спорудження нового житлового будинку, 250 тис. гривень для реконструкції житлового будинку або добудови незавершеного будівництвом житла, 300 тис. гривень для придбання житла та 100 тис. гривень для спорудження інженерних мереж та підключення їх до існуючих комунікацій.

Сума кредиту може змінюватися відповідно до змін вартості будівництва, що виникли за період будівництва, за умови надання Фонду детальних обґрунтувань з розрахунками та підтвердними документами, але не перевищувати граничної суми кредиту, визначеної цим пунктом.

Об'єкти кредитування в сільській місцевості повинні відповідати площі, за яку не стягується податок на нерухоме майно, відмінне від земельної ділянки, або не є об'єктом оподаткування відповідно до положень статті 266 Податкового кодексу України.

Надання кредитів на газифікацію житлових будинків здійснюється після завершення робіт з підключення магістральних підвідних газопроводів, що підтверджується органами місцевого самоврядування.

III. Порядок оформлення і видачі кредиту

10. Надання кредиту здійснюється на підставі кредитного договору, що укладається після підтвердження права позичальника на його одержання та визначення суми кредиту.

11. Для підтвердження права на одержання кредиту та визначення його суми індивідуальний забудовник або уповноважена особа подає Фонду:

- 1) заяву про надання кредиту;
- 2) клопотання органу місцевого самоврядування про надання кредиту;
- 3) копію документа, що посвідчує особу та підтверджує громадянство України індивідуального забудовника.

У разі відсутності у документі, що посвідчує особу, відомостей про зареєстроване місце проживання - довідку про реєстрацію місця проживання, видану органом реєстрації відповідно до Закону України «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» (крім осіб, місце проживання яких зареєстроване на тимчасово окупованих територіях Автономної Республіки Крим, м. Севастополя, Донецької та Луганської областей);

4) довідки про реєстрацію місця проживання;

5) документи, необхідні для визначення рівня платоспроможності позичальника (довідку про доходи позичальника і членів його сім'ї, одержані за попередні шість місяців, та/або довідку, видану органом місцевого самоврядування, про ведення особистого селянського господарства);

6) інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про наявність або відсутність у власності житла;

7) копію документа, що підтверджує право власності чи користування земельною ділянкою (крім випадків придбання житла);

8) проектну документацію або будівельний паспорт, вартість виготовлення яких може входити за згодою позичальника до суми кредиту (крім випадків придбання житла);

9) документи, що підтверджують працевлаштування в сільській місцевості;

10) заяву власника житла чи об'єкта незавершеного житлового будівництва про згоду продати його із зазначенням погоджених з позичальником ціни та інших істотних умов договору купівлі-продажу (в разі придбання житла);

11) документи, що підтверджують статус осіб, на яких поширюється дія пунктів 19 і 20 частини першої статті 6 та абзацу четвертого пункту 1 статті 10 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» (у разі наявності);

12) відомості відповідно до вимог Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб», внесені до Єдиної інформаційної бази даних про внутрішньо переміщених осіб, копію довідки про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 1 жовтня 2014 року № 509 «Про облік внутрішньо переміщених осіб».

12. Рішення про надання або про відмову у наданні індивідуальному забудовникові кредиту приймає виконавчий орган Фонду на підставі поданих відповідно до пункту 11 цих Регіональних правил документів у термін не пізніше 30 днів з дати реєстрації заяви забудовника.

У разі прийняття рішення про відмову у наданні кредиту виконавчий орган або відділення Фонду в місячний термін у письмовій формі повідомляє про це індивідуального забудовника з обґрунтуванням причин відмови.

Позитивне рішення виконавчого органу Фонду є підставою для укладання з індивідуальним забудовником кредитного договору.

У разі прийняття виконавчим органом Фонду позитивного рішення щодо надання кредиту на придбання житла зазначений орган надсилає на ім'я власника такого житла гарантійний лист про перерахування на його особистий рахунок, відкритий Фондом у банку, суми кредиту, отриманої позичальником до оформлення в установленому порядку договору купівлі-продажу житла. Власник письмово повідомляє Фонд про надходження гарантійного листа. Остаточні розрахунки за придбане позичальником житло проводяться Фондом після оформлення договору купівлі-продажу житла і подання Фонду засвідченої в установленому порядку копії зазначеного договору.

13. Кредитний договір укладається відповідно до законодавства з урахуванням вимог цих Регіональних правил.

Зміни та доповнення до кредитного договору оформляються додатковим договором і є невід'ємною частиною кредитного договору.

14. Зобов'язання позичальника за кредитним договором мають забезпечуватися такими способами:

договором поруки, оформленим в установленому порядку;

договором про іпотеку будівель, що споруджуються за рахунок кредиту, а у разі коли житло будується на земельній ділянці, яка належить позичальнику за правом приватної власності, - також про іпотеку земельної ділянки;

договором застави іншого майна та майнових прав.

15. Кредитний договір укладається на всю суму кредиту, яка видається частинами, поетапно (чотири етапи) згідно з графіком будівництва:

перший етап - земляні роботи, спорудження фундаменту та цокольної частини будинку (з перекриттям), гідроізоляційні роботи;

другий етап - спорудження поверхів будівлі, придбання та встановлення віконних і дверних блоків, спорудження даху, покрівлі;

третьої етап - внутрішні опоряджувальні роботи, облаштування внутрішніх систем інженерного забезпечення, спорудження господарських будівель;

четвертий етап - зовнішні опоряджувальні роботи, зовнішні інженерні мережі, спорудження під'їздів та підходів.

За згодою сторін кредитного договору графік будівництва може бути змінений.

Графік будівництва з визначеними термінами виконання етапів є складовою кредитного договору.

16. Кредит може надаватися позичальникові матеріальними ресурсами, необхідними для житлового будівництва, або коштами у безготівковій формі залежно від умов кредитного договору.

17. Видача частин кредиту здійснюється після подання актів виконаних робіт із завершення попереднього етапу будівництва, складених позичальником, підрядною організацією та відділенням Фонду, а в разі виконання робіт власними силами позичальника - позичальником і відділенням Фонду.

Порядок видачі кредиту для спорудження інженерних мереж, підключення їх до наявних комунікацій визначається кредитним договором.

Позичальник може одержати кошти авансом у безготівковій формі на придбання будівельних матеріалів, конструкцій, обладнання в розмірі до 30 відсотків суми кредиту, якщо це обумовлюється кредитним договором.

18. Оформлення, облік і контроль за здійсненням операцій з надання кредитів ведеться згідно із законодавством.

IV. Умови погашення кредиту та внесення інших платежів, які мають передбачатися у кредитних договорах

19. Погашення кредиту та внесення плати за користування ним розпочинається позичальником через два місяці після завершення терміну використання кредиту.

20. За бажанням позичальника може передбачатися дострокове погашення кредиту та/або внесення плати за користування ним. Фонд, в тому числі його відділення, не мають права чинити перешкод позичальникам у реалізації цього права.

Забудовник може щороку вносити плату за користування кредитом починаючи з першого року його одержання, якщо це обумовлено кредитним договором.

21. За прострочення платежу нараховується пеня з розрахунку подвійної річної облікової ставки Національного банку, що діє на день виникнення боргу.

За прострочення платежу пеня не нараховується таким позичальникам (за умови звернення їх або повнолітніх членів їх сімей з відповідною заявою):

військовослужбовцям, подружжю, в якому чоловік або дружина є військовослужбовцем, що підтверджується копією військового квитка, - з початку і до закінчення особливого періоду;

резервістам та військовозобов'язаним, подружжю, в якому чоловік або дружина є резервістом чи військовозобов'язаним, що підтверджується довідкою військового комісаріату або військової частини про перебування на військовій службі, - з моменту призову під час мобілізації і до закінчення проходження військової служби в особливий період;

позичальникам, які зареєстровані та постійно проживають або переселилися з визначених у затвердженому Кабінетом Міністрів України переліку населених пунктів, на території яких здійснювалася антитерористична операція, що підтверджується довідкою про взяття на облік особи, яка переміщується з тимчасово окупованої території України, району проведення антитерористичної операції чи населеного пункту, розташованого на лінії зіткнення, - з 14 квітня 2014 року на час проведення антитерористичної операції.

Умови кредитування, визначені абзацом п'ятим цього пункту, поширюються також на кредити, отримані подружжям, в якому чоловік або дружина є такими, що зареєстровані та постійно проживають чи переселилися з населеного пункту, визначеного у переліку, зазначеному в абзаці п'ятому цього пункту.

22. Оформлення, облік і контроль за здійсненням операцій з погашення кредитів ведеться згідно із законодавством.

23. Факт повного виконання позичальником фінансових зобов'язань за кредитним договором оформляється відповідним актом сторін кредитного договору.

24. У разі невиконання позичальником умов кредитного договору Фонд відповідно до законодавства здійснює заходи щодо стягнення заборгованості та інші дії, передбачені умовами кредитного договору.

V. Контроль за цільовим використанням коштів кредиту

25. У разі подання позичальником недостовірних даних у документах для отримання кредиту, передбачених цими Регіональними правилами, до нього застосовуються санкції, передбачені законодавством.

26. Позичальники надають представникам Фонду можливість безперешкодного огляду об'єктів кредитування і проведення перевірки документів, які підтверджують фактичні витрати та цільове використання кредиту, про що складається відповідний акт.

27. Питання не врегульовані цими Регіональними правилами, вирішуються в установленому законодавством порядку.

VI. Визначення обсягів бюджетних коштів для надання кредитів індивідуальним забудовникам на селі та їх розподіл

28. Під час складання проектів державного та місцевих бюджетів Фонд визначає потребу у коштах для пільгового кредитування індивідуального житлового будівництва на селі.

Пропозиції Фонду щодо обсягу коштів, необхідних для цього виду кредитування у державному бюджеті, в установленому порядку подаються Мінрегіону, а стосовно місцевих бюджетів – до Харківської обласної державної адміністрації.

29. Бюджетні призначення на виконання програми надання пільгових довготермінових кредитів індивідуальним забудовникам на селі встановлюються законом про Державний бюджет України та рішеннями про місцеві бюджети на відповідний рік.

30. Складення та подання фінансової та бюджетної звітності про використання бюджетних коштів, а також контроль за їх цільовим витрачанням здійснюються в установленому законодавством порядку.

31. Сформовані за рахунок бюджетних джерел кошти Фонду, які не використано у звітному бюджетному році, вилученню не підлягають і використовуються за призначенням у наступному році.

32. Кошти, які надходять від погашення кредитів, наданих позичальникам за рахунок державного бюджету зараховуються на відповідні реєстраційні рахунки, відкриті в територіальному органі Казначейства, з подальшим спрямуванням на кредитування індивідуального житлового будівництва на селі.

33. Витрати Фонду для надання фінансової підтримки індивідуальним забудовникам та за іншими напрямками діяльності, передбаченими пунктом 7 Положення про порядок формування і використання коштів фондів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 серпня 1998 року № 1211, фінансуються відповідно до затвердженого кошторису, за рахунок коштів, одержаних Фондом

від проведення кредитування індивідуальних сільських забудовників, включаючи кошти, що надходять від сплати відсотків за користування кредитами за рахунок державного бюджету, та за рахунок інших джерел фінансування, крім асигнувань коштів по державному бюджету.

Заступник голови
обласної ради

Володимир СКОРОБАГАЧ