

РЕГІОНАЛЬНІ ПРАВИЛА
надання довгострокових пільгових кредитів
індивідуальним сільським забудовникам, що надаються комунальним
підприємством «Обласний фонд підтримки індивідуального житлового
будівництва на селі» Житомирської обласної ради
(нова редакція)

Відповідно до Указу Президента України від 27.03.1998 № 222 «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі», постанов Кабінету Міністрів України від 05.10.1998 № 1597 «Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі» (зі змінами), від 05.08.2020 № 695 «Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на 2021- 2027 року», рішення Житомирської обласної ради від 24.12.2020 № 17 «Про програму розвитку агропромислового комплексу Житомирської області на 2021-2027 роки» (в частині розділу 2.1.27 «Соціальний розвиток села»), регіональними Правилами (далі - Правила) визначено умови і порядок надання, використання та погашення комунальним підприємством «Обласний фонд підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» Житомирської обласної ради (далі - Фонд) довгострокових пільгових кредитів індивідуальним сільським забудовникам.

I. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1. Терміни, що вживаються у цих 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, добудови незавершених житлових будинків, реконструкції (ремонт) житла, спорудження інженерних мереж, підключення їх до існуючих комунікацій, придбання житлових об'єктів незавершеного будівництва, придбання готового житла за результатами оцінки, проведеної відповідно до законодавства, та його реконструкції, спорудження господарських приміщень (далі - об'єкт кредитування);

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

кредитний договір – договір, укладений відповідно до цих Правил між Фондом та індивідуальним забудовником (позичальником), який визначає суму

кредиту, умови надання кредиту позичальникові, погашення позичальником заборгованості за кредитом та внесення плати за користування ним;

Фонд – спеціалізоване обласне комунальне підприємство, створене з метою реалізації державної політики в галузі індивідуального житлового будівництва на селі шляхом забезпечення виконання відповідних державних та регіональних програм. Фонд не є фінансовою установою. Фонд може мати відділення (структурні підрозділи) в межах області, яким делегує частину своїх повноважень;

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».

2. Кредитування Фондом позичальників є прямим, адресним (цільовим), зворотним і здійснюється у межах наявних кредитних ресурсів.

3. Позичальниками за рахунок кредитних ресурсів фондів можуть бути громадяни України, які підтвердили свою платоспроможність, постійно проживають (або за умови переселення для постійного проживання) у сільській місцевості та працюють на підприємствах, установах, організаціях усіх форм власності в т.ч. у Фонді, в особистих селянських господарствах, що функціонують у сільській місцевості та розташовані у межах району проживання чи суміжних районах, фізичні особи – підприємці, 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 Правил, надається індивідуальному забудовнику тільки один раз.

Визначені у цих Правилах умови надання кредиту не поширюється 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.

4. Фонд може здійснювати страхування коштів кредитів відповідно до законодавства та/або здійснює страхування коштів від ризиків неповернення кредитів, відповідно до чинного законодавства України, за рахунок коштів позичальників.

II. УМОВИ НАДАННЯ КРЕДИТУ ІНДИВІДУАЛЬНИМ ЗАБУДОВНИКАМ

1. 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, на спорудження інженерних мереж - на термін до 2 років, із внесенням за користування ним плати у розмірі 10 (десяти) відсотків річних.

Обчислення відсотків за користування кредитом відбувається з моменту кредитування забудовника, виходячи із залишку річних кредитних сум на початок року.

Позичальник, який має трьох і більше дітей (у тому числі усиновлених та/або таких, що перебувають під його опікою/піклуванням), 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 піклування, 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.

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

3. Індивідуальні забудовники, яким надаватиметься кредит, визначаються Фондом на підставі клопотання органів 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 3 розділу I цих Правил (яким було виділено співфінансування з місцевих бюджетів), 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», і громадянам України, які перебувають на обліку внутрішньо переміщених осіб

4. Сума кредиту визначається Фондом з урахуванням рівня платоспроможності позичальника і не може перевищувати граничного розміру кредиту в сумі:

400 тисяч гривень - для спорудження нового житлового будинку з надвірними підсобними приміщеннями, спорудження господарських приміщень;

300 тисяч гривень - для придбання житлових об'єктів незавершеного будівництва, придбання готового житла за результатами оцінки, проведеної відповідно до законодавства;

250 тисяч гривень - для реконструкції (ремонт) житлового будинку або добудови житлового об'єкта незавершеного будівництва;

100 тисяч гривень - для спорудження інженерних мереж і підключення їх до існуючих комунікацій.

Індивідуальний забудовник може отримати кредит в сумі до 100 тис. гривень для спорудження інженерних мереж (газифікація, електрифікація, водопостачання, опалення, придбання обладнання тощо) терміном до 2 років.

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

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

ІІІ. ПОРЯДОК ОФОРМЛЕННЯ І ВИДАЧІ КРЕДИТУ

1. Надання кредиту здійснюється відповідно до кредитного договору, що укладається після підтвердження права позичальника на його одержання та визначення суми кредиту, згідно з рішенням обласної комісії з надання і використання бюджетних коштів, що спрямовуються для надання пільгових кредитів індивідуальним сільським забудовникам.

2. 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), або податкова декларація фізичної особи-підприємця (за 2 квартали до моменту подачі документів);
 - 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 для пільгових категорій);
 - 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 р. № 509 "Про облік внутрішньо переміщених осіб" (Офіційний вісник України, 2014 р., № 81, ст. 2296; 2015 р., № 70, ст. 2312), (у разі наявності для пільгових категорій);
 - 13) довідку про склад сім'ї;
 - 14) рішення сільської (селищної) ради про виділення земельної ділянки та надання дозволу на забудову (для нового будівництва);
3. Рішення про надання або про відмову у наданні індивідуальному забудовнику кредиту приймає обласна комісія з надання і використання бюджетних коштів, що спрямовуються для надання пільгових кредитів індивідуальним сільським забудовникам.
- У разі прийняття рішення про відмову у наданні кредиту, Фонд у місячний термін у письмовій формі повідомляє про це індивідуальному забудовнику з обґрунтуванням причин відмови.
- Позитивне рішення обласної комісії з надання і використання бюджетних коштів, що спрямовуються для надання пільгових кредитів індивідуальним сільським забудовникам є підставою для укладення з індивідуальним забудовником кредитного договору.

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

4. Кредитний договір укладається відповідно до законодавства з урахуванням вимог цих Правил. Зміни та доповнення до кредитного договору оформлюються додатковим договором і є його невід'ємною частиною.

5. Зобов'язання індивідуального забудовника за кредитним договором мають забезпечуватися такими способами:

- договором поруки, оформленим в установленому порядку (для поручителя діють вимоги п.3 розділу I цих правил);

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

- договором застави (іпотеки) іншого майна та майнових прав;

- договором про іпотеку житла, що придбається.

Заставне майно повинно бути ліквідним та підлягає страхуванню від нещасних випадків протягом дії кредитного договору. Сума кредиту не може бути більшою від вартості заставного майна індивідуального забудовника.

У разі надання кредиту для спорудження інженерних мереж терміном до 2 років, можливе отримання позичальником кредиту без договору застави (іпотеки) майна, за умови надання додаткових документів, що підтверджують платоспроможність позичальника та його поручителя.

6. Кредитний договір укладається на всю суму кредиту, який видається частинами, поетапно, згідно з графіком будівництва (для будівництва нового житла).

За згодою сторін кредитного договору, графік будівництва може бути змінений.

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

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

8. Видача частин кредиту здійснюється в міру виконання робіт відповідно до актів виконаних робіт із завершення етапу будівництва, складених позичальником та представником Фонду.

Порядок видачі кредиту для придбання житла, реконструкції (ремонт) житла, спорудження інженерних мереж визначається кредитним договором.

Позичальник може одержати кошти авансом у безготівковій формі на придбання будівельних матеріалів, конструкцій, обладнання в розмірі до 30

відсотків суми кредиту, а для придбання житла - до 100 відсотків суми кредиту, якщо це обумовлюється кредитним договором.

9. (виключено)

10. Оформлення, облік і контроль операцій з надання кредитів здійснюється згідно із законодавством.

IV. УМОВИ ПОГАШЕННЯ КРЕДИТУ ТА ВНЕСЕННЯ ІНШИХ ПЛАТЕЖІВ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ У КРЕДИТНИХ ДОГОВОРАХ

1. Погашення кредиту та внесення плати за користування ним розпочинається індивідуальним забудовником після отримання кредиту, що обумовлюється кредитним договором.

2. Погашення кредиту та внесення плати за користування ним проводиться рівними частинами щоквартально, до крайнього числа крайнього місяця в кварталі. Погашення кредиту в останній рік повинно бути проведено до закінчення терміну кінцевого погашення кредиту.

3. За бажанням позичальника може передбачатися дострокове погашення кредиту та внесення плати за користування ним. Фонд не має права чинити перешкод позичальникам у реалізації цього права.

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

4. У разі порушення умов кредитного договору, у тому числі використання кредиту не за призначенням, Фонд має право вимагати дострокового погашення кредиту та дострокового внесення позичальниками інших платежів, передбачених договорами, або звернути стягнення на заставне (іпотечне) майно.

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, починаючи з 14 квітня 2014 року та протягом часу проведення антитерористичної операції.

Умови кредитування, визначені абзацом шостим 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 шостому цього пункту.

5. Оформлення, облік і контроль операцій з погашення кредитів здійснюється згідно із законодавством.

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

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

8. До повного погашення суми основного боргу і відсотків за користування кредитом та інших платежів, передбачених кредитним договором, позичальник не має права продавати або передавати майнові права на об'єкт кредитування третій особі.

V. КОНТРОЛЬ ЗА ЦІЛЬОВИМ ВИКОРИСТАННЯМ КОШТІВ КРЕДИТУ

1. У разі подання позичальником недостовірних даних у документах для отримання кредиту, передбачених цими Правилами, позичальник несе відповідальність відповідно до чинного законодавства України.

2. Позичальник надає 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.

3. Головний розпорядник коштів здійснює контроль за дотриманням Фондом вимог законодавства під час видачі, обслуговування та погашення кредиту.

4. Посадові особи, які допустили порушення умов цих Правил, несуть відповідальність згідно із законодавством.

VI. ВИЗНАЧЕННЯ ОБСЯГІВ БЮДЖЕТНИХ КОШТІВ ДЛЯ НАДАННЯ КРЕДИТІВ ІНДИВІДУАЛЬНИМ ЗАБУДОВНИКАМ НА СЕЛІ ТА ЇХ РОЗПОДІЛ

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

2. Пропозиції Фонду щодо обсягу коштів, необхідних для цього виду кредитування у державному бюджеті, в установленому порядку подаються Міністерству регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального

господарства України, а стосовно місцевих бюджетів – головному розпоряднику коштів, сільським, селищним, міським радам.

3. Департамент фінансів облдержадміністрації, під час підготовки проекту обласного бюджету, на основі розрахунків, поданих головним розпорядником коштів, включає до проекту обласного бюджету обсяг бюджетних асигнувань на кредитування індивідуального житлового будівництва на селі (в рамках діючої Програми розвитку агропромислового комплексу Житомирської області).

4. Кошти, передбачені в місцевих бюджетах для кредитування індивідуального житлового будівництва на селі, перераховуються на реєстраційні рахунки, відкриті Фондом у територіальному органі Державної казначейської служби України, відповідно до планів, погоджених головним розпорядником коштів сільськими, селищними, міськими радами та договорів укладених між сільськими, селищними, міськими радами і Фондом.

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

6. Операції, пов'язані з використанням бюджетних коштів, здійснюються відповідно до Порядку казначейського обслуговування місцевих бюджетів.

7. Кошти, які надходять від погашення кредитів, наданих позичальникам за рахунок державного та місцевих бюджетів, зараховуються Фондом на відповідні реєстраційні рахунки, відкриті в територіальних органах Державної казначейської служби України, з подальшим спрямуванням на кредитування індивідуального житлового будівництва на селі.

8. Витрати Фонду (утримання апарату), пов'язані з наданням та обслуговуванням довгострокових пільгових кредитів індивідуальним сільським забудовникам та за іншими напрямками діяльності, фінансуються відповідно до погодженого обласною радою та облдержадміністрацією кошторису за рахунок коштів, одержаних Фондом від проведення кредитування індивідуальних сільських забудовників, враховуючи кошти, що надходять від сплати відсотків (пені) за користування кредитами, наданими за рахунок державного, місцевих бюджетів, інших джерел фінансування.

Витрати Фонду фінансуються також за рахунок коштів місцевих бюджетів, спрямованих на обслуговування кредитів, та за рахунок компенсації недоотриманих відсотків від надання пільгових кредитів багатодітним сім'ям та іншим окремим категоріям позичальників в межах втрат.

Перший заступник
голови обласної ради

О.М. Дзюбенко