

Правила
надання довгострокових кредитів сільським мешканцям Одеської області
за програмою «Власний дім» на 2021 – 2025 роки
(частина перша)

Правила передбачають умови і порядок надання пільгових кредитів позичальникам за Програмою «Власний дім» за такими напрямками: для будівництва, добудови, реконструкції житлових будинків (квартир) з надвірними господарськими приміщеннями, придбання готового або незавершеного будівництвом житла (будинку або квартири) з подальшою його добудовою, реконструкцією, капітальним ремонтом ; для будівництва інженерних мереж з підключенням їх до існуючих комунікацій; енергогенерації, забезпечення енергоефективних заходів та термомодернізації житла та для інших напрямів, які сприяють подальшому поліпшенню соціально-побутових умов проживання населення Одеської області.

Визначаються відповідно до Указу Президента України від 27 березня 1998 року № 222/98 «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі», постанов Кабінету Міністрів України від 05 жовтня 1998 року № 1597 «Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам на селі», від 05 серпня 2020 року № 695 «Про затвердження Державної стратегії регіонального розвитку на 2021-2027 роки», розпорядження Кабінету Міністрів України від 23 вересня 2015 року № 995-р «Про схвалення Концепції розвитку сільських територій» та інших нормативних актів.

1. Загальні положення

1.1. Терміни у цих Правилах вживаються у значенні, наведеному в Цивільному кодексі України, Законі України від 22 жовтня 1993 року № 3551-ХІІ «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», постанові Кабінету Міністрів України від 5 жовтня 1998 року №1597 «Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам на селі», постанові Кабінету Міністрів України від 03 серпня 1998 року № 1211 «Про затвердження Положення про порядок формування і використання коштів фондів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі.

1.2. Кредитування є прямим, адресним (цільовим) та зворотнім і здійснюється у межах наявних кредитних ресурсів Фонду.

1.3. Позичальниками кредитів за рахунок кредитних ресурсів Фонду можуть бути громадяни України, які підтвердили свою платоспроможність, постійно проживають (або за умови переселення для постійного проживання) у селі, селищі, місті Одеської області : **військовослужбовці, учасники бойових дій, учасники проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасники проведення операції Об'єднаних сил (ООС), внутрішньо переміщені особи, житло яких знищене або пошкоджене внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією російської федерації або перебуває на окупованій території**, громадяни, які працюють на підприємствах, установах, організаціях всіх форм власності, в особистих селянських господарствах, які мають особисте селянське господарство, виробляють сільськогосподарську продукцію, працівники галузі охорони здоров'я, агропромислового комплексу, органів місцевого самоврядування, багатодітні сім'ї, молоді спеціалісти, працівники будівельної галузі, галузі освіти, соціальної сфери, молодь, сільські пенсіонери, індивідуальні забудовники, які функціонують у сільській місцевості та розташовані у межах району проживання чи суміжних районах, що споруджують об'єкти житлового та нежитлового будівництва, інженерні мережі, 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).

Кредити зазначеним особам надаються за рахунок усіх джерел фінансування.

Право одержання кредиту на будівництво та придбання індивідуального будинку відповідно до цих Правил надається індивідуальному забудовнику (фізичній особі) один раз на будівництво та придбання житла. Обмеження, встановлені цим абзацом, не поширюються на осіб, які є власниками (спадкоємцями) житла, яке знищене або

пошкоджене внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України, за умови відсутності заборгованості за раніше отриманими кредитами.

1.4. За пропозиціями органів місцевого самоврядування здійснюється кредитування мешканців Одеської області за рахунок коштів місцевих бюджетів та позабюджетних надходжень відповідно до вимог п. 1.3 цих Правил.

1.5. Фонд здійснює страхування заставного майна або кредитних коштів відповідно до чинного законодавства України.

2. Умови надання кредиту (перша частина)

2.1. Мешканці Одеської області користуються державним пільговим кредитом за умови їхнього 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.

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

2.3. Визначення позичальників здійснюється на підставі відповідних списків та клопотань, затверджених органами місцевого самоврядування.

Позичальниками кредитів за рахунок кредитних ресурсів Фонду можуть бути громадяни України, які підтвердили свою платоспроможність, постійно проживають (або за умови переселення для постійного проживання) у селі, селищі, місті Одеської області:

- в першу чергу військовослужбовці, учасники бойових дій, учасники проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасники проведення операції Об'єднаних сил (ООС), внутрішньо переміщені особи, житло яких знищене або пошкоджене внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією російської федерації або перебуває на окупованій території;
- громадяни, які працюють на підприємствах, установах, організаціях всіх форм власності, в особистих селянських господарствах, які мають особисте підсобне господарство, виробляють сільськогосподарську продукцію, працівники галузі охорони здоров'я, агропромислового комплексу, органів місцевого самоврядування, багатодітні сім'ї, молоді спеціалісти, працівники будівельної галузі, галузі освіти, соціальної сфери, молодь, сільські пенсіонери, індивідуальні забудовники, які функціонують у сільській місцевості та розташовані у межах району проживання чи суміжних районах, ОТГ, що споруджують об'єкти житлового та нежитлового будівництва, інженерні мережі, 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).

Відсотки за користування кредитом за Програмою «Власний дім» 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 територіального центру комплектування та соціальної підтримки або військової частини про перебування на військовій службі, - з моменту призову під час мобілізації і до закінчення проходження військової служби в особливий період.

Позичальники, які мають трьох і більше дітей (у тому числі усиновлених та/або таких,

що перебувають під його опікою/піклуванням), при наданні пільгових кредитів за Програмою «Власний дім», звільняються 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).

Звільнення від сплати відсотків за користування кредитом у випадках, передбачених цим пунктом, застосовується виключно за умови компенсації фондам відсоткової ставки за рахунок коштів місцевих бюджетів у порядку, визначеному органами місцевого самоврядування (обласними військовими адміністраціями, обласними військово-цивільними адміністраціями).

2.4. Сума кредиту визначається Фондом з урахуванням платоспроможності позичальника та становить:

- 600,0 тисяч гривень на спорудження нового житлового будинку з надвірними підсобними приміщеннями;

- до 350,0 тисяч гривень у разі добудови незавершеного будівництвом житла та для реконструкції житлового будинку, капітального ремонту, в тому числі здійснення енергоефективних заходів та термомодернізації житлового будинку або добудови незавершеного будівництвом житла та надвірних підсобних приміщень;

- до 500,0 тисяч гривень для придбання готового або незавершеного будівництвом житла з надвірними підсобними приміщеннями;

- до 150,0 тисяч гривень у разі спорудження інженерних мереж з підключенням їх до існуючих комунікацій;

Сума кредиту може змінюватися відповідно до змін вартості будівництва, що виникли за період будівництва, але не перевищувати граничну суму кредиту, у зв'язку з чим вносяться зміни до кредитного договору шляхом укладення додаткових договорів.

Площа житлового будинку як об'єкта кредитування у сільській місцевості не може перевищувати 120 кв. метрів житлової площі.

2.5. Кредит позичальнику надається на строк:

- до 20 років - на будівництво, добудову, придбання, реконструкцію житлового будинку з надвірними підсобними приміщеннями, а молодим сім'ям (подружжям, вік яких не перевищує 35 років) або неповним сім'ям (матері або батькові віком до 35 років) - до 30 років;

- до 10 років - на спорудження інженерних мереж з підключенням їх до існуючих комунікацій;

Для підтвердження права на одержання кредиту та визначення суми кредиту мешканець Одеської області подає до Фонду документи згідно з додатком 5.

Перелік

документів, що надаються для укладання кредитних угод між Фондом та позичальником за першою частиною Програми

№	Назва документів	Будівництво (спорудження)		Придбання	Реконструкція, капітальний ремонт	Добудова
		Житла та підсобних приміщень	Прокладення інженерних мереж, здійснення енергоефективних заходів та термомодернізації	Житлових будинків	житлових будинків та підсобних приміщень	житлових будинків, та підсобних приміщень
1.	Заява встановленого зразка на ім'я директора Фонду про надання кредиту	*	*	*	*	*
2.	Анкета встановленого зразка	*	*	*	*	*
3.	Згода на обробку інформації	*	*	*	*	*
4.	Копія паспорту громадянина України	*	*	*	*	*
5.	Копія паспорта чоловіка та дружини	*	*	*	*	*
6.	Довідка з громади про склад сім'ї та з місця мешкання та документи всіх, хто входить до	*	*	*	*	*
7.	Копія свідоцтва про шлюб (про розірвання шлюбу)	*	*	*	*	*
8.	Копія довідки про присвоєння ідентифікаційного номера та довідку про взяття на облік, як внутрішньо переміщена особа (при наявності), а також посвідчення або довідку учасника бойових дій	*	*	*	*	*
9.	Довідка про доходи позичальника і членів його сім'ї за останні 6 місяців (для військовослужбовців, учасників бойових дій, АТО, внутрішньо переміщених осіб допускається за 2 останні місяці, з оновленням довідки при	*	*	*	*	*

	посади (№, дата наказу про прийняття на роботу).					
10.	Декларація про одержані річні доходи (для внутрішньо переміщених осіб за можливості).	*	*	*	*	*
11.	Копія свідоцтва про народження дитини.	*	*	*	*	*
12.	Клопотання органів місцевого самоврядування про надання кредиту.	*	*	*	*	*
13.	Довідка з громади про наявність (відсутність) земельної ділянки (паю), її розмір та сума отриманого доходу.	*	*	*	*	*
14.	Довідка з громади про наявність (відсутність) підсобного господарства із зазначенням прибутку від ведення господарства	*	*	*	*	*
15.	Документи для забезпечення виконання зобов'язань	*	*	*	*	*
16.	Довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна про наявність або відсутність нерухомості на всіх членів сім'ї.	*	*	*	*	*
17.	Довідка про відсоткову готовність незавершеного будівництва.	*				*
18.	Витяг з рішення громади про виділення земельної ділянки, Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та повідомлення про початок будівельних робіт.	*				

19.	Проектно-кошторисна документація, копія будівельного паспорту, документація на спорудження, добудову та проектну-кошторисну документацію на реконструкцію житлового будинку та прокладення інженерних мереж.	*	*		*	*
20.	Заява про згоду на продаж від продавця.			*		
21.	Копія правовстановлюючих документів на житловий будинок.		*	*	*	*
22.	Копія технічного паспорта.		*	*	*	*
23.	Документи, які необхідні для забезпечення виконання кредиту (для договору поруки): довідка про заробітну плату за останні 6 місяців (для військовослужбовців, учасників бойових дій, АТО, внутрішньо переміщених осіб допускається за 2 останні місяці, з оновленням довідки при настанні стажу 6 місяців), копія паспорта, ПН, довідки про доходи поручителя за останні 6 місяців.		*	*	*	*
24.	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 (для ВПО)	*	*	*	*	*
25.	Акт обстеження об'єкта, пошкодженого внаслідок військових дій, спричинених збройною агресією Російської Федерації (для ВПО)	*	*	*	*	*
26.	Інші документи на вимогу Фонду	*	*	*	*	*

3. Порядок оформлення і видачі кредиту (перша частина)

3.1. Для підтвердження права на одержання кредиту та визначення його суми позичальник подає до Фонду відповідні документи, які зазначені у додатку 5 цих Правил.

3.2. Рішення про надання або про відмову в наданні кредиту позичальникам приймає кредитна комісія Фонду на підставі поданих документів протягом 30 днів з дня реєстрації заяви позичальника.

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

3.4. Кредитний договір укладається відповідно до вимог чинного законодавства з урахуванням цих Правил та постанови Кабінету Міністрів України від 05 жовтня 1998 року №1597 «Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі» на всю суму кредиту, яка видається повністю або частками, при наявності фінансування.

3.5. На будівництво, добудову, реконструкцію, капітальний ремонт, в тому числі здійснення енергоефективних заходів та термомодернізації житлового будинку з надвірними підсобними приміщеннями кредит надається поетапно згідно з графіком будівництва.

За згодою сторін кредитного договору графік будівництва (добудови, реконструкції) може бути змінений.

3.5.1. Кредит може надаватися позичальнику виключно коштами у безготівковій формі в залежності від умов кредитного договору.

3.5.2. Видача кредиту здійснюється в міру виконання робіт згідно з актами про завершення попередніх етапів будівництва житлового будинку, спорудження інженерних мереж, складеними позичальником, організацією, яка виконує ці роботи по замовленню позичальників, представниками Фонду та представниками органів місцевого самоврядування, у разі виконання робіт власними силами позичальника - позичальником, представником Фонду та представником органів місцевого самоврядування.

При виконанні робіт Фонд може надавати аванс у безготівковій формі у розмірі до 30 відсотків від вартості будівельних матеріалів, конструкцій та обладнання.

Кошти на обслуговування кредиту - частина коштів з перерахованих на рахунки фондів 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 фондів

3.6. Надання кредиту на придбання у сільській місцевості завершених або незавершених будівництвом, за результатами оцінки, проведеної відповідно до законодавства, індивідуальних житлових будинків відбувається з дотриманням вимог постанови Кабінету Міністрів України від 05 жовтня 1998 року № 1597 «Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі» (із змінами та доповненнями) та цих Правил за умови наявності документів.

3.6.1. Сума кредиту на придбання житла визначається договором купівлі- продажу, з урахуванням платоспроможності покупця - позичальника кредиту та ціни житлового будинку погодженої з продавцем, за наявності письмової заяви продавця про його згоду продати свій житловий будинок покупцю - позичальнику кредиту.

3.6.2. Фонд одночасно з укладенням кредитного договору з покупцем - позичальником кредиту оформляє та направляє на ім'я продавця гарантійний лист (якщо це потрібно), за яким зобов'язується перерахувати суму вартості житлового будинку у договорі купівлі-продажу, на рахунок позичальника (покупця) після оформлення кредитного договору, договору купівлі-продажу житлового будинку та після надання до Фонду підтвердження факту сплати вартості житлового будинку та договору іпотеки майна, який забезпечує зобов'язання позичальника.

3.6.3. Перерахування кредитних ресурсів на придбання житла здійснюється Фондом після підписання кредитного договору та інших договорів, що забезпечують зобов'язання за кредитним договором з позичальником, за наявності кредитних ресурсів у Фонді.

- 3.7. Зобов'язання позичальника за кредитним договором мають забезпечуватися:
- договором іпотеки житлових будинків, придбаних або споруджених за допомогою Фонду;
 - договором іпотеки інших житлових будинків;
 - договором довірчої власності;
 - договором поруки фізичної особи або фізичних осіб.

3.8. У випадках, коли предметом іпотеки майна, яким забезпечується виконання зобов'язань за кредитним договором, є житловий будинок, який придбано за рахунок кредитних коштів, договір іпотеки оформляється після оформлення договору купівлі-продажу на цей будинок.

3.9. Оформлення, облік та контроль за здійсненням операцій з надання кредитів, ведеться згідно з чинним законодавством України.

4. Умови повернення кредиту та внесення інших платежів, які мають передбачатися у кредитних договорах

4.1. Позичальник щороку вносить плату за користування кредитом починаючи з першого року його одержання.

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

4.3. 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), в інших випадках передбачених законодавством України:

- 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 територіального центру комплектування та соціальної підтримки 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 р. на час проведення антитерористичної операції (абзац 5, п.23 Постанови КМУ від 05 жовтня 1998 року № 1597).

Умови кредитування, визначені абзацом 5, п.23 Постанови КМУ від 05 жовтня 1998 року № 1597, 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 5, п.23 Постанови КМУ від 05 жовтня 1998 року №1597.

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

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

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

5. Контроль за цільовим використанням коштів кредиту

5.1. Позичальник несе юридичну відповідальність за достовірність документів, наданих для отримання пільгового кредиту.

5.2. У разі подання позичальником недостовірних даних у документах для отримання кредиту, передбачених цими Правилами, та нецільового використання кредитних коштів до нього застосовуються санкції, передбачені чинним законодавством та кредитним договором.

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

5.4. Перевірка представниками фонду цільового використання коштів здійснюється вибіркоким методом.

6. Визначення обсягів бюджетних коштів для надання кредитів та їх розподіл

6.1. Під час складання проєктів державного та місцевих бюджетів Фонд визначає потребу у коштах для пільгового кредитування мешканців області згідно звернень громадян.

6.2. Кошти, передбачені на кредитування, а також кошти, які надходять від погашення кредитів, наданих позичальникам за рахунок державного бюджету, перераховуються, за розподілом головного розпорядника бюджетних коштів на реєстраційні рахунки, відкриті Фондом у територіальних органах Державного казначейства як одержувача коштів державного бюджету.

6.3. Кошти місцевих бюджетів, бюджетів органів місцевого самоврядування, інших джерел фінансування надходять безпосередньо на розрахункові рахунки Фонду, відкриті у відділеннях банків або відкриті Фондом у територіальних органах Державного казначейства як одержувача коштів державного бюджету для подальшого спрямування на відповідні казначейські рахунки для повернення у відповідні бюджети згідно з існуючими графіками або на обслуговування наданих кредитів і утримання Фонду.

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

6.5. Контроль за надходженням коштів Фонду, їх цільовим та ефективним використанням здійснює Департамент аграрної політики, продовольства та земельних відносин Одеської обласної державної адміністрації.
