

ЗАТВЕРДЖЕНО

Розпорядження голови
Чернігівської обласної
державної адміністрації

29 серпня 2016 року № 483

(у редакції розпорядження
начальника Чернігівської обласної
військової адміністрації
від 17 лютого 2025 року № 296)

Правила
надання пільгових довгострокових кредитів за Програмою «Власний дім»
Чернігівським обласним Фондом підтримки
індивідуального житлового будівництва на селі

I. Загальні положення

1. Ці Правила визначають, 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 03 серпня 1998 року № 1211 «Про затвердження Положення про порядок формування і використання коштів фондів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі», від 05 жовтня 1998 року № 1597 «Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі», умови і порядок надання Чернігівським обласним Фондом підтримки індивідуального житлового будівництва на селі (далі – Фонд), пільгових довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам (далі – Позичальникам) житла на селі на виконання Обласної Програми підтримки індивідуального житлового будівництва та розвитку особистого селянського господарства «Власний дім» на 2021 – 2027 роки (далі – обласна Програма «Власний дім»), з урахуванням місцевих умов.

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

кредит – сума коштів або матеріальні ресурси у грошовому виразі, що надаються Позичальникам за рахунок кредитних ресурсів Фонду для фінансування спорудження нового житла, добудови, реконструкції, капітального ремонту житла, в тому числі здійснення енергоефективних заходів та термомодернізації житла, підсобних господарських приміщень, інженерних мереж та інженерного облаштування житла, придбання готового або незавершеного будівництвом житла, за результатами оцінки, проведеної відповідно до законодавства, з проведенням його добудови, реконструкції або капітального ремонту, а також для розвитку особистого селянського

господарства (в т. ч. шляхом придбання обладнання, сільськогосподарської техніки і домашньої худоби, птиці, кормів та іншого);

постійне місце проживання в сільській місцевості – зареєстроване в установленому порядку місце проживання Позичальника у сільській місцевості в межах сіл і селищ.

3. Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в постанові Кабінету Міністрів України від 05 жовтня 1998 року № 1597 «Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі».

4. Кредитування Фондом за цими Правилами є прямим, адресним (цільовим), зворотним і здійснюється у межах наявних кредитних ресурсів Фонду.

5. 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, а також 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.

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 Позичальнику тільки 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.

Визначені у цих 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.

II. Умови надання кредиту позичальникам

1. Кредит Позичальникам 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.

Сума кредиту визначається Фондом з урахуванням рівня платоспроможності Позичальника і не може перевищувати кошторисної (ринкової) вартості об'єкта кредитування та граничного розміру кредиту в сумі 600 тис. гривень для спорудження нового житлового будинку, 350 тис. гривень для реконструкції, капітального ремонту, в тому числі здійснення енергоефективних заходів та термомодернізації житлового будинку або добудови незавершеного будівництвом житла, 500 тис. гривень для придбання житла, 150 тис. гривень для спорудження інженерних мереж та підключення їх до наявних комунікацій, 350 тис. гривень для будівництва, добудови, реконструкції підсобних господарських приміщень та 350 тис. гривень для розвитку особистого селянського господарства.

2. Позичальники користуються 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.

3. Позичальники, яким надаватиметься кредит, визначаються Фондом на підставі клопотань або відповідних списків, затверджених органами місцевого самоврядування.

У першочерговому порядку кредит надається Позичальникам для завершення раніше розпочатого будівництва та молодим спеціалістам, які працюють на підприємствах, в установах та організаціях, зазначених у пункті 5 розділу I цих 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 та особам, що не взяті на облік внутрішньо переміщених осіб, є власниками (їх спадкоємцями) житла, яке знищене або пошкоджене внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією російської федерації проти України.

4. Плата за користування кредитом становить три відсотки річних. 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).

У разі досягнення повноліття одним або кількома з дітей Позичальника (у тому числі усиновленими та/або такими, що перебувають під опікою/піклуванням) під час дії кредитного договору, що підтверджується документами (свідоцтво про народження дитини, документи про усиновлення, встановлення опіки чи піклування, посвідчення батьків багатодітної сім'ї), кредит Позичальнику надається із внесенням за користування ним плати у розмірі три відсотки річних.

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, - з дати звернення з відповідною заявою та подання копії підтвердних документів у межах дії 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, - з дати звернення з відповідною заявою та подання копії підтвердних документів у межах дії особливого періоду.

Звільнення від сплати відсотків за користування кредитом у випадках, передбачених цим пунктом, застосовується виключно за умови компенсації Фонду відсоткової ставки за рахунок коштів місцевих бюджетів у порядку, визначеному органами місцевого самоврядування (обласною державною/військовою адміністрацією).

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

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

7. Відшкодування витрат із надання, обслуговування, повернення кредитів та інших витрат Фонду, пов'язаних з кредитуванням, здійснюється Позичальником в розмірах та на умовах, визначених у кредитному договорі.

III. Порядок оформлення і видачі кредиту

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

2. Для підтвердження права на одержання кредиту та визначення його суми Позичальник або уповноважена особа подає у паперовій або електронній формі Фонду:

1) заяву про надання кредиту;

2) клопотання або список органу місцевого самоврядування про надання кредиту;

3) копію документа, що посвідчує особу та підтверджує громадянство України Позичальника;

4) копію реєстраційного номера облікової картки платника податків (за виключенням фізичних осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний контролюючий орган і мають відмітку у паспорті про наявність права здійснювати будь-які платежі за серією та номером паспорта);

5) довідку про зареєстрованих у житловому приміщенні/будинку осіб та копії документів, що посвідчують особу членів сім'ї Позичальника;

6) витяг з реєстру територіальної громади про місце проживання (перебування) особи;

7) 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);

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

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

10) проектну документацію або будівельний паспорт, вартість виготовлення яких може входити за згодою Позичальника до суми кредиту (крім випадків придбання житла та розвитку особистого селянського господарства);

11) документи, що підтверджують працевлаштування;

12) 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);

13) 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);

14) 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 01 жовтня 2014 року № 509 «Про облік внутрішньо переміщених осіб» (у разі наявності);

15) акт обстеження об'єкта, пошкодженого внаслідок військових дій, спричинених збройною агресією російської федерації, складений відповідно до Порядку виконання невідкладних робіт щодо ліквідації наслідків збройної агресії Російської Федерації, пов'язаних із пошкодженням будівель та споруд, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 2022 року № 473, та/або відомості з Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, – за наявності у заявника та членів його сім'ї, які не ставали на облік внутрішньо переміщених осіб, житлового приміщення, яке зруйноване (знищене) або стало непридатним для проживання внаслідок збройної агресії російської федерації, розташованого на підконтрольній Україні території (у разі наявності);

16) правовстановлюючі та/або ідентифікуючі документи на майбутній об'єкт кредитування (у випадках придбання житла).

3. Рішення про надання або про відмову у наданні Позичальнику кредиту приймає Фонд на підставі поданих відповідно до пункту 2 розділу III цих Правил документів у термін не пізніше 30 днів з дати реєстрації заяви Позичальника.

У разі прийняття рішення про відмову у наданні кредиту Фонд у місячний термін у письмовій формі повідомляє про це Позичальника з обґрунтуванням причин відмови.

Позитивне рішення Фонду є підставою для укладання з Позичальником кредитного договору.

4. Кредитний договір укладається відповідно до законодавства та з урахуванням вимог цих Правил.

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

5. Зобов'язання Позичальника за кредитним договором можуть забезпечуватися такими способами:

договором поруки, оформленим в установленому порядку;

договором про встановлення довірчої власності, 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 майна та майнових прав;

договором страхування кредиту (кредитного ризику);

договором страхування життя Позичальника на користь Фонду.

Витрати щодо оформлення зобов'язань несе Позичальник, які за згодою сторін можуть бути включені до суми кредиту.

6. Кредитний договір укладається на всю суму кредиту, яка видається частинами (траншами) поетапно згідно з графіком та умовами, передбаченими в кредитному договорі.

7. Видача наступної частини кредиту здійснюється після подання Позичальником відповідних документів у паперовій або електронній формі, що підтверджують цільове використання виданих попереднім траншем кредитних коштів.

Видача кредиту для придбання, інженерного облаштування житла та будівництва інженерних мереж, а також на розвиток особистого селянського господарства здійснюється без врахування етапів у порядку, що визначається кредитним договором.

Розрахунок за придбане Позичальником житло проводиться Фондом після оформлення договору купівлі-продажу житла і подання до Фонду засвідченої у установленому порядку копії зазначеного договору.

8. Термін використання кредиту обумовлюється у кредитному договорі.

9. Оформлення, облік і контроль за здійсненням операцій з надання кредитів ведеться згідно з чинним законодавством.

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

1. Погашення кредиту, внесення плати за користування ним та сплата інших платежів здійснюється згідно з умовами кредитного договору.

2. Позичальник має право достроково погасити кредит та/або вносити плату за користування ним. Фонд не має права чинити перешкод Позичальникам у реалізації цього права.

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

3. За прострочення платежу Позичальнику нараховується пеня з розрахунку подвійної річної облікової ставки Національного банку України, 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 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 мають задеклароване/зареєстроване місце проживання (перебування) в населених пунктах, включених до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого наказом Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України від 22 грудня 2022 року № 309, зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 23 грудня 2022 року за № 1668/39004, для яких не визначена дата завершення бойових дій (припинення можливості бойових дій) або тимчасової окупації.

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.

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

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

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

1. У разі подання Позичальником недостовірних даних у документах для отримання кредиту, передбачених цими Правилами, до нього застосовуються санкції, передбачені чинним законодавством.

2. 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.

3. Міністерство фінансів України і місцеві фінансові органи здійснюють контроль за дотриманням Фондом вимог законодавства під час видачі,

обслуговування та погашення кредиту.

Контроль за дотриманням Фондом вимог законодавства під час видачі, обслуговування та погашення кредиту здійснює безпосередньо керівник Фонду.

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

VI. Визначення обсягів бюджетних коштів для надання кредитів позичальникам та їх розподіл

1. Під час складання проєктів державного та місцевих бюджетів Фонд визначає потребу у коштах для пільгового кредитування за обласною Програмою «Власний дім».

Пропозиції Фонду щодо обсягу коштів, необхідних для цього виду кредитування у державному бюджеті, в установленому порядку подаються Міністерству розвитку громад та територій України, а стосовно місцевих бюджетів – до відповідних розпорядників бюджетних коштів.

2. Отримані з бюджетних джерел кошти Фонду, які не використано у звітному бюджетному році, вилученню не підлягають і використовуються за призначенням у наступному році.

3. Видатки для надання фінансової підтримки Позичальникам та за іншими напрямками діяльності Фонду, 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, проводяться за рахунок бюджетного фінансування.

Витрати Фонду для виконання статутної діяльності здійснюються у межах затвердженого кошторису і покриваються коштами, одержаними від кредитування, в тому числі відсотками за користування кредитами, відшкодування Позичальниками (згідно із затвердженими Фондом тарифами) витрат, із надання, обслуговування, повернення кредитів та відшкодувань інших витрат Фонду, пов'язаних з кредитуванням, а також за рахунок інших джерел фінансування, не заборонених законодавством.

4. Надання кредиту для будівництва, добудови, реконструкції господарських приміщень, а також для розвитку особистого селянського господарства здійснюється Фондом виключно за рахунок коштів місцевих бюджетів відповідно до цих Правил, а за рахунок інших (позабюджетних) джерел – на договірних умовах.

Директор Департаменту
економічного розвитку Чернігівської
обласної державної адміністрації

Олександра ХОМИК