ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення 2-ої сесії обласної

ради VIII скликання

від 30.03.2021 №27-2/21

**ПРАВИЛА**

**надання довгострокових кредитів індивідуальним**

**забудовникам житла на селі в Чернівецькому обласному**

**фонді підтримки індивідуального житлового будівництва на селі**

1. Ці Правила, розроблені відповідно до Указу Президента України від 27 березня 1998 р. № 222 «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі», постанов Кабінету Міністрів України від 03 серпня 1998 р. №1211 «Про затвердження положення про порядок формування і використання коштів фондів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі», від 05 жовтня 1998 р. № 1597 «Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі» зі змінами, Державної стратегії регіонального розвитку на період до 2027 року, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 05 серпня 2020 року № 695, визначають умови і порядок надання Чернівецьким обласним фондом підтримки індивідуального житлового будівництва на селі (далі - Фонд) пільгових довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі для будівництва нового житла, добудови, реконструкції та капітального ремонту житлових будинків з надвірними підсобними приміщеннями, квартир; спорудження інженерних мереж (газопостачання, опалення, водопостачання, водовідведення, електропостачання, альтернативних видів опалення тощо) та підключення їх до існуючих комунікацій і за їх межами, впровадження енергоефективних та енергозберігаючих технологій (в тому числі утеплення фасадів будинків і квартир, заміна зовнішніх дверей, вікон, заміна газового котла твердопаливним та ін..); придбання будівельних матеріалів; для подальшого покращення соціально-побутових умов проживання сільського населення.

Головним розпорядником коштів державного бюджету та відповідальним виконавцем бюджетної програми «Державне пільгове кредитування індивідуальних сільських забудовників на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» є Мінрегіон України.

Головним розпорядником коштів обласного бюджету та відповідальним виконавцем Комплексної програми «Власний дім» є Управління агропромислового розвитку обласної державної адміністрації.

Головними розпорядниками коштів місцевих бюджетів та відповідальними виконавцями місцевих програм «Власний дім» є структурні підрозділи органів місцевого самоврядування (сільських, селищних та міських об’єднаних територіальних громад), що забезпечують виконання функцій з питань агропромислового розвитку або з питань будівництва.

Одержувачем бюджетних коштів всіх рівнів є Фонд.

**І. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ**

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

***Чернівецький обласний фонд підтримки індивідуального житлового будівництва на селі (надалі – Фонд)*** – спеціалізована кредитно-фінансова організація, яка створена Чернівецькою обласною державною адміністрацією з метою покращення житлових і соціально-побутових умов населення, що проживає у сільській місцевості, розвитку соціальної інфраструктури;

***кредит*** - сума коштів або матеріальні ресурси у грошовому виразі, що надаються індивідуальним забудовникам (надалі – Позичальнику) за рахунок кредитних ресурсів Фонду на умовах, визначених кредитним договором для фінансування за напрямками кредитування, які передбачені даними Правилами;

***кредитні ресурси*** – кошти, передбачені у державному та місцевих бюджетах для надання кредитів; кошти, що надходять від погашення кредитів; кошти кредитних спілок і банків; позабюджетні кошти; інвестиції, в тому числі кредити іноземних та вітчизняних юридичних і фізичних осіб; матеріальні ресурси, виділені органами місцевого самоврядування, фізичними і юридичними особами на договірних засадах; інші надходження, не заборонені законодавством, що спрямовуються Фондом на кредитування;

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

***обслуговування кредиту*** – це комплекс заходів, до яких входять консультування позичальників, оформлення кредитної справи, укладення кредитного договору та договорів поруки, контроль за цільовим використанням кредитних коштів, забезпечення фінансування кредитного договору, консультування та надання розрахунків із повернення коштів протягом усього терміну кредиту, збереження та наступна передача в архів кредитної справи та інші заходи, пов’язані з наданням, використанням та поверненням кредиту;

***кредитний договір*** – договір, укладений відповідно до цих Правил між Фондом та Позичальником, який визначає обсяги та умови його надання позичальнику, умови погашення кредиту та внесення плати за користування кредитом, терміни освоєння кредитних ресурсів, відповідальність сторін та інші взаємовідносини;

***позичальник*** – фізична особа, яка має право на отримання пільгового кредиту відповідно до цих Правил;

***продавець*** – фізична чи юридична особа, яка продає за договором купівлі-продажу завершений або незавершений будівництвом індивідуальних житловий будинок з надвірними підсобними приміщеннями (квартиру), що належить їй на праві приватної власності;

***покупець*** – фізична особа. яка купує в сільській місцевості згідно з договором купівлі-продажу з використанням цільового кредиту завершений або незавершений будівництвом індивідуальний житловий будинок (квартиру) та здійснює добудову, реконструкцію та капітальний ремонт придбаного житла;

***підрядник*** – спеціалізована будівельна організація, яка визначається за бажанням позичальника відповідно до законодавства для проведення робіт, пов’язаних з будівництвом, добудовою, реконструкцією житла, проведенням оздоблювальних та опоряджувальних робіт, а також із спорудженням інженерних мереж;

***незавершені будівництвом індивідуальні житлові будинки*** – розпочаті будівництвом і не введені в експлуатацію індивідуальні житлові будинки з надвірними підсобними приміщеннями, будівництво яких здійснюється в межах населених пунктів сільської місцевості на підставі оформлення відповідно до чинного законодавства документів;

***добудова незавершеного будівництвом житла*** – завершення будівництва індивідуального житлового будинку з надвірними підсобними приміщеннями чи квартири у відповідності до будівельного паспорта (проекту);

***реконструкція житла*** – комплекс будівельних робіт та організаційно-технічних заходів, внаслідок яких змінюється архітектурно-планувальні і технічні показники завершених або незавершених будівництвом індивідуальних житлових будинків з надвірними підсобними приміщеннями (квартир);

***капітальний ремонт*** – комплекс ремонтно-будівельних робіт, який передбачає зміну, відновлювання та модернізацію конструкцій і обладнання будівель у зв’язку з їх фізичною зношеністю та зруйнуванням, поліпшення експлуатаційних показників, а також покращення планування будівлі і благоустрою територій без зміни будівельних габаритів об’єкта;

***інженерні мережі*** – комплекс робіт по будівництву та монтажу системи інженерних мереж (газопостачання, опалення, водопостачання, водовідведення, електропостачання тощо) з підключенням їх до існуючих комунікацій і за їх межами,

***впровадження енергоефективних та енергозберігаючих технологій*** – комплекс робіт із утеплення фасаду, даху будинку (квартири), заміна зовнішніх дверей, вікон на енергозберігаючі, ремонт даху , заміна газового котла твердопаливним та інші роботи із енергоефективності та енергозбереження;

***молода сім’я*** – подружжя або неповна сім’я (мати, батько), в якому вік чоловіка та дружини не перевищує 35 років;

***сільське населення*** – мешканці області, які проживають в селах, селищах, а також на території об’єднаних територіальних громад та за їх межами (в тому числі у відокремлених садибах і хуторах);

***сільська місцевість*** – адміністративна територія сіл, селищ, об’єднаних територіальних громад, а також відокремлені садиби та хутори, розташовані за їх межами;

***особисте селянське господарство*** – господарська діяльність, яка провадиться без створення юридичної особи, фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, зберігання і переробки сільськогосподарської продукції, споживають її, а також реалізують її надлишки населенню.

3. Кредитування, передбачене цими Правилами, є прямим, адресним (цільовим), зворотним та платним і здійснюються у межах наявних кредитних ресурсів Фонду.

4. Позичальниками кредитів за рахунок кредитних ресурсів Фонду можуть бути громадяни України, які постійно проживають (або переселяються для постійного проживання), будують, купують об’єкти кредитування або беруть участь у будівництві окремих комплексів забудови індивідуальних житлових будинках та багатоквартирних будинках в сільській місцевості, займаються іншою діяльністю, кредитування якої передбачено даними Правилами, і працюють: в навчальних закладах, закладах культури та охорони здоров’я, органах місцевого самоврядування в сільській місцевості; в структурних підрозділах агропромислового комплексу, науково-дослідних та виробничих організаціях аграрного профілю, на підприємствах, в установах та організаціях сільського господарства, переробних та обслуговуючих галузей агропромислового комплексу незалежно від форми власності; особистих селянських господарствах, інших господарських формуваннях, що функціонують у сільській місцевості, займаються підприємницькою діяльністю, в тому числі особи, 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).

Право одержання кредиту позичальнику відповідно до цих Правил, надається лише один раз.

5. Фонд та його відділення мають право надавати, на умовах, визначених Фондом, послуги та практичну допомогу позичальнику при вирішенні організаційних питань по вибору та оформленню земельної ділянки від забудову, розробленню, вибору та замовленню проектно-кошторисної та іншої документації, забезпеченню будівельними матеріалами, деталями, конструкціями, супутніми товарами, транспортом, підрядними організаціями та контролю за їх виконанням, виконанню сантехнічних, електромонтажних та інших будівельних і спеціальних робіт.

Фонд має право вимагати від позичальника належного забезпечення кредитного ризику по поверненню кредитних коштів та процентів за користування ними у розмірах, що не суперечать законодавству.

Позичальник не має права без згоди Фонду проводити відчуження (продаж, дарування та інше) побудованого чи придбаного ним майна за кошти кредиту до повного погашення кредиту та процентів за користування ним.

Фондом може здійснюватися страхування коштів кредитів відповідно до законодавства.

**ІІ. УМОВИ НАДАННЯ КРЕДИТУ**

6. Кредит надається громадянам України – жителям сільських місцевостей Чернівецької області для будівництва нового житла, добудови та реконструкції житла з надвірними підсобними приміщеннями (господарськими будівлями), зведення інженерних мереж чи їх добудови або реконструкції, газифікації, водопостачання, електропостачання водовідведення, благоустрою та іншого інженерного забезпечення житла, впровадження енергоефективних та енергозберігаючих технологій, а також придбання незавершеного будівництвом чи готового житла за результатами оцінки, проведеної відповідно до законодавства, придбання будівельних матеріалів.

Кредит позичальнику надається на термін:

- до 20 років – на будівництво житла з надвірними підсобними приміщеннями, добудову, перебудову, реконструкцію і придбання житла (в т.ч. квартир), виконання оздоблювальних та зовнішніх опоряджувальних робіт навколо будинку, впровадження енергоефективних та енергозберігаючих технологій, а молодим сім’ям або неповним сім’ям (мати (батько) віком до 35 років) – до 30 років, з внесенням плати у розмірі трьох відсотків річних за користування кредитом та компенсації витрат, пов’язаних із його обслуговуванням;

- до 8 років – на будівництво інженерних мереж.

Термін надання кредиту обчислюється з дати укладення кредитного договору. Термін надання кредиту встановлюється Фондом в межах строків, передбачених даними Правилами в залежності від розміру наданого кредиту.

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.

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 на підставі відповідних списків чи клопотання, затвердженого 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 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 кошторисну вартість об’єкта кредитування та граничного розміру кредиту в сумі: 400 (чотириста) тисяч гривень у разі спорудження нового житлового будинку; 300 (триста) тисяч гривень для придбання нового або незавершеного будівництвом житла (будинку або квартири), а також 100 (сто) тисяч гривень на добудову, реконструкцію та капітальний ремонт придбаного житла; 250 (двісті п’ятдесят) тисяч гривень для добудови, реконструкції, капітального ремонту, придбання будівельних матеріалів; 100 (сто) тисяч гривень для спорудження інженерних мереж (газопостачання, опалення, водопостачання, водовідведення, електропостачання тощо) з підключенням їх до існуючих комунікацій і за їх межами, впровадження енергоефективних та енергозберігаючих технологій.

Сума кредиту може змінюватися відповідно до змін вартості будівництва, що виникли за період будівництва та інших змін, що передбачені в кредитному договорі, але не перевищувати дозволені законодавством межі. У зв’язку з цим виконуються додаткові розрахунки та в установленому порядку вносяться зміни до кредитного договору шляхом укладання додаткового договору.

**ІІІ. 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.

Компенсація витрат, пов’язаних із обслуговуванням кредиту, який отримують фізичні особи відповідно до цих Правил, встановлюється згідно тарифів, затверджених Фондом і діючих на момент укладення договору.

11. Для підтвердження права на одержання кредиту та визначення його суми індивідуальний забудовник подає до Фонду такі документи:

11.1 Для отримання кредиту на будівництво, добудову, реконструкцію та капітальний ремонт житлового будинку з надвірними господарськими приміщеннями та добудову незавершеного будівництвом житлового будинку:

- заяву на ім'я голови Фонду про надання кредиту;

- клопотання органу місцевого самоврядування про надання кредиту;

- копію документа, що посвідчує особу та підтверджує громадянство України індивідуального забудовника.

У разі відсутності документа, 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);

- довідки про реєстрацію місця проживання;

- копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номеру;

- довідку про склад сім'ї;

- свідоцтва про народження дітей (на право пільг при наявності 3-х і більше неповнолітніх дітей);

- документи, необхідні для визначення платоспроможності позичальника (довідку про доходи позичальника і членів його сім'ї, одержані за попередні 6 місяців, та/або довідку, видану органом місцевого самоврядування, про ведення особистого селянського господарства тощо);

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

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

- проектно-кошторисну документацію або будівельний паспорт, а на капітальний ремонт кошторис, вартість виготовлення яких може входити за згодою позичальника до суми кредиту (крім випадків придбання житла, будівельних матеріалів);

- 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);

- 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".

При необхідності Фонд має право вимагати надання позичальником іншої необхідної документації або видати кредит без одного з вищевказаних документів (якщо такий документ не є основним).

11.2 Для отримання кредиту на придбання готового житла (будинку або квартири), незавершеного будівництвом житла з подальшою його добудовою, реконструкцією та капітальним ремонтом:

- заяву на ім'я голови Фонду про надання кредиту;

- клопотання органу місцевого самоврядування про надання кредиту;

- копію документа, що посвідчує особу та підтверджує громадянство України індивідуального забудовника.

У разі відсутності документа, 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);

- довідки про реєстрацію місця проживання індивідуального забудовника;

- копію довідки індивідуального забудовника про присвоєння ідентифікаційного номеру;

- довідку про склад сім'ї індивідуального забудовника;

- свідоцтва про народження дітей (на право пільг при наявності 3-х і більше неповнолітніх дітей) індивідуального забудовника;

- документи, необхідні для визначення платоспроможності позичальника (довідку про доходи позичальника і членів його сім'ї, одержані за попередні 6 місяців, та/або довідку, видану органом місцевого самоврядування, про ведення особистого селянського господарства тощо);

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

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

- копію документа, що посвідчує особу продавця;

- копію довідки продавця про присвоєння ідентифікаційного номеру;

- копію технічного паспорта та витягу з реєстру прав власності на нерухоме майно;

- акт обстеження житла, що продається за участю представника Фонду, позичальника, представника органу місцевого самоврядування;

- у разі оновлення інженерних мереж (газопостачання, опалення, водопостачання, водовідведення, електропостачання тощо) придбаного житла, проектно-кошторисна документація на будівництво інженерних мереж, оформлена на ім’я позичальника та погоджена належним чином;

- 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);

- 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".

При необхідності Фонд має право вимагати надання позичальником іншої необхідної документації або видати кредит без одного з вищевказаних документів (якщо такий документ не є основним).

11.3 Для отримання кредиту на будівництво інженерних мереж (газопостачання, опалення, водопостачання, водовідведення, електропостачання, тощо) з підключенням їх до існуючих комунікацій і за їх межами, впровадження енергоефективних та енергозберігаючих технологій – фізичними особами:

- заяву на ім'я голови Фонду про надання кредиту;

- клопотання органу місцевого самоврядування про надання кредиту;

- копію документа, що посвідчує особу та підтверджує громадянство України індивідуального забудовника.

У разі відсутності документа, 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);

- довідки про реєстрацію місця проживання;

- копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номеру;

- довідку про склад сім'ї;

- свідоцтва про народження дітей (на право пільг при наявності 3-х і більше неповнолітніх дітей);

- документи, необхідні для визначення платоспроможності позичальника (довідку про доходи позичальника і членів його сім'ї, одержані за попередні 6 місяців, та/або довідку, видану органом місцевого самоврядування, про ведення особистого селянського господарства тощо);

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

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

- проектно-кошторисна документація на будівництво інженерних мереж, оформлена на ім’я позичальника та погоджена належним чином;

- 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);

- 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".

При необхідності Фонд має право вимагати надання позичальником іншої необхідної документації або видати кредит без одного з вищевказаних документів (якщо такий документ не є основним).

12. Рішення про надання або про відмову у наданні позичальнику кредиту приймається наступним чином:

12.1 Заява та супутні документи приймаються працівниками Фонду. Днем прийому заяви вважається день надання Позичальником до Фонду вичерпного переліку документів згідно п.11 цих Правил.

12.2 Справа про надання кредиту виноситься на розгляд виконавчої дирекції Фонду.

12.3 За результатами розгляду заяви складається протокол засідання виконавчої дирекції Фонду, та у випадку позитивного рішення справа передається відповідальному працівнику для складання кредитного договору та його подальшої реалізації.

У разі прийняття рішення про відмову у наданні кредиту Фонд повідомляє про це особу, що подала документи, в місячний термін з обґрунтуванням причин відмови.

Прийняття позитивного рішення є підставою для укладення з позичальником кредитного договору.

У разі прийняття виконавчою дирекцією 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 копії зазначеного договору.

Фінансування витрат, пов’язаних з проведенням експертної оцінки незавершеного будівництвом житла або земельної ділянки, укладення договору купівлі-продажу, реєстрації права власності на придбане житло та укладення договору застави (іпотеки) майна, припинення дії договору застави (іпотеки), зняття заборони (обтяження) на майно, здійснюється за рахунок позичальника.

Земельні відносини між продавцем житла та покупцем, який є Позичальником, вирішуються у відповідності до Земельного кодексу України та інших нормативно-правових актів.

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

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

14. Зобов’язання позичальника за кредитним договором можуть забезпечуватися таким способами:

- договором поруки, за яким поручителем може бути юридична особа (підприємство, установа або організація, що є місцем роботи позичальника), або поручительство однієї або кількох фізичних осіб.

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

- договором застави іншого майна та майнових прав;

- договором страхування кредитного ризику;

- іншим способом, обумовленим у кредитному договорі.

Достатність форм забезпечення визначається Фондом.

При забезпеченні кредиту договорами поруки фізичних осіб, останні надають Фонду такі документи:

- копію документа, що посвідчує особу та підтверджує громадянство України індивідуального забудовника.

У разі відсутності документа, 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);

- копію довідки про реєстрацію місця проживання;

- копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номеру;

- довідку про доходи за останні 6 місяців.

При забезпеченні кредиту договором поруки юридичної особи уповноважені особи останньої надають Фонду такі документи:

- рішення повноважного органу підприємства про надання поруки;

- правовстановлюючі документи юридичної особи (установчий договір, статут, свідоцтво про реєстрацію тощо);

- документи, необхідні для визначення платоспроможності поручителя (баланс підприємства, довідку про перелік обігових коштів тощо).

При необхідності, Фонд має право вимагати надання поручителем іншої необхідної документації.

На підставі отриманої документації Фонд проводить розрахунок платоспроможності позичальника та його поручителів.

15.Кредитний договір на будівництво, добудову та реконструкцію житла укладається на всю суму кредиту, яка видається частинами поетапно (чотири етапи) згідно з графіком будівництва.

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

Етапи будівництва, добудови, реконструкції житла, придбання житла та інші етапи щодо використання кредитних коштів визначаються з урахуванням обсягів робіт та можливостей позичальника щодо освоєння кредитних коштів. За згодою сторін кредитного договору графік будівництва може бути змінений.

Порядок видачі кредиту для спорудження інженерних мереж та підключення до існуючих комунікацій і за їх межами, впровадження енергоефективних та енергозберігаючих технологій визначається кредитним договором.

16. Залежно від умов кредитного договору, кредит може надаватися позичальникові матеріальними ресурсами, необхідними для житлового будівництва, або коштами у безготівковій формі шляхом перерахування їх на розрахунковий рахунок позичальника, а при купівлі житла на розрахунковий рахунок продавця.

17. Видача кредиту здійснюється у міру виконання робіт згідно з актами про завершення попереднього етапу будівництва, складеними позичальником, підрядною організацією та Фондом, а у разі виконання робіт власними силами позичальника – позичальником і представником Фонду.

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.

**IV. УМОВИ ПОГАШЕННЯ КРЕДИТУ ТА ВНЕСЕННЯ ІНШИХ ПЛАТЕЖІВ, ЯКІ МАЮТЬ ПЕРЕДБАЧАТИСЯ У КРЕДИТНИХ ДОГОВОРАХ**

18. Погашення кредиту та внесення плати за користування ним розпочинається позичальником у строки, обумовлені у кредитному договорі, але не пізніше ніж через два місяці після завершення кредитування Фондом визначеної суми кредиту відповідно до графіку повернення кредиту, доведеного Фондом до позичальника.

19. За бажанням позичальника може передбачатися дострокове погашення кредиту та/або внесення плати за користування ним. Фонд не має 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.

20. У разі недостатності суми проведеного позичальником платежу в рахунок виконання ним умов кредитного договору, для погашення в повному обсязі поточних платежів, внесені позичальником кошти зараховуються Фондом у такій черговості:

- у першу чергу зараховуються відсотки та нараховані штрафні санкції;

- у другу чергу зараховується основна сума боргу.

При наявності судового рішення щодо примусового стягнення відповідної суми коштів у рахунок виконання умов кредитного договору та при не припиненні дії останнього отримані кошти зараховуються Фондом у такій черговості:

- у першу чергу зараховуються відшкодування будь-яких витрат Фонду, пов’язаних з проведенням виконання за рішенням суду, в зв’язку з порушенням умов кредитного договору;

- у другу чергу зараховуються відсотки та штрафні санкції за поточними платежами, що не враховані у рішенні суду;

- у третю чергу зараховується основна сума боргу за поточними платежами;

- у четверту чергу зараховується основна сума боргу за платежами, визначеними у рішенні суду.

21. У разі порушення позичальником умов кредитного договору, в тому числі у разі використання кредиту не за призначенням, Фонд має право вимагати від позичальника дострокового погашення кредиту та дострокового внесення позичальником інших платежів, передбачених кредитним договором та нарахованих Фондом.

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

Право прийняття рішення про нарахування та стягнення штрафних санкцій і пені належить Фонду. Рішення про нарахування та стягнення штрафних санкцій і пені приймається з урахуванням суттєвих обставин, які перешкоджали позичальнику належним чином виконувати свої зобов’язання, передбачені кредитним договором.

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 р. на час проведення антитерористичної операції.

Умови кредитування, визначені абзацом сьомим 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 сьомому 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 по кредиту та інших платежах, які передбачені умовами кредитного договору та нараховані Фондом.

У разі смерті чи визнання в установленому порядку позичальника недієздатним його права і зобов’язання за кредитним договором та іпотечним договором переходять до спадкоємця або опікуна.

**V. КОНТРОЛЬ ЗА ЦІЛЬОВИМ ВИКОРИСТАННЯМ КОШТІВ КРЕДИТУ ТА ВИКОНАННЯМ УМОВ КРЕДИТНИХ ДОГОВОРІВ**

25. У разі подання позичальниками документів для отримання кредиту, які містять недостовірні дані, вони несуть відповідальність у порядку, передбаченому чинним законодавством та кредитним договором.

У випадку виявлення нецільового використання кредиту чи порушення строків будівництва Фонд має право припинити фінансування позичальника, розірвати договір, вимагати від позичальника та його поручителів дострокового погашення кредиту, відсотків за користування ним та внесення інших платежів, які передбачені умовами кредитного договору і нараховані Фондом, або реалізувати заставне майно та нарахувати і утримати штраф у розмірі, визначеному кредитним договором.

26.  Позичальники надають представникам фондів можливість безперешкодного огляду об’єктів кредитування і проведення перевірки документів, які підтверджують фактичні витрати та цільове використання кредиту(рахунки, договори, квитанції, чеки, накладні, акти виконаних робіт тощо), про що складається відповідний акт.

Перевірка нецільового використання кредиту проводиться представником Фонду та органу місцевого самоврядування у присутності позичальника та оформляється актом навіть при відмові його підписання позичальником.

27. Контроль за дотриманням Фондом вимог законодавства під час надання, обслуговування та погашення кредиту здійснюється відповідними компетентними органами у присутності представника Фонду.

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

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

29. 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 державного бюджету, необхідних для кредитування, в установленому порядку подаються головному розпоряднику бюджетних коштів (Мінрегіону України), а стосовно місцевих бюджетів – Управління агропромислового розвитку та виконавчим комітетам об’єднаних територіальних громад.

30. Кошти, передбачені на кредитування індивідуального житлового будівництва на селі, а також кошти, які надходять від погашення кредитів, наданих позичальниками за рахунок державного та місцевих бюджетів, Казначейством у процесі виконання державного та місцевих бюджетів, перераховуються за розподілом головного розпорядника бюджетних коштів на реєстраційні рахунки, відкриті Фондом у територіальних органах Казначейства як одержувачу коштів державного чи місцевого бюджету.

Кошти з інших джерел фінансування перераховуються безпосередньо на рахунок Фонду у встановленому порядку.

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

32. Кошти, які надходять від погашення кредитів, наданих позичальником за рахунок державного чи місцевих бюджетів зараховуються на відповідні реєстраційні рахунки, відкриті в територіальних органах Казначейства, з подальшим спрямуванням на кредитування індивідуального житлового будівництва на селі.

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

34. У разі наявності бюджетної заборгованості минулих років бюджетні кошти використовуються для її погашення.

35. Витрати Фонду для надання пільгових довгострокових кредитів, що передбачені цими Правилами, в т.ч. 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 погодженого обласною державною адміністрацією кошторису за рахунок коштів, одержаних Фондом від проведення кредитування індивідуальних сільських забудовників, включаючи кошти, що надходять від сплати відсотків за користування кредитами, компенсації витрат, пов’язаних з обслуговування кредитів, згідно тарифами, затвердженими Фондом, а також неустойка (пеня, штрафні санкції) та інші надходження, одержані Фондом від проведення кредитування індивідуальних забудовників, наданих за рахунок державного та місцевих бюджетів, а також за рахунок інших джерел фінансування.

**Керуючий справами**

**обласної ради Микола БОРЕЦЬ**