ЗАТВЕРДЖЕНО

Рішення Рівненської обласної ради

від 20 грудня 2024 року

№ 1025

РЕГІОНАЛЬНІ ПРАВИЛА

надання довгострокових кредитів

індивідуальним забудовникам житла на селі

в Рівненській області

Регіональні правила надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі в Рівненській області (далі – Правила) розроблені 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» (зі змінами), від 05 жовтня 1998 року № 1597 «Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі» (зі змінами), на виконання заходів Обласної цільової програми індивідуального житлового будівництва у сільській місцевості «Власний дім».

Правила визначають умови і порядок надання Рівненським обласним фондом підтримки індивідуального житлового будівництва на селі (далі – Фонд) пільгових довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі відповідно до Обласної цільової програми індивідуального житлового будівництва у сільській місцевості «Власний дім».

І. 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 та добудови незавершених житлових будинків, реконструкції, капітального ремонту, в тому числі здійснення енергоефективних заходів та термомодернізації житла, спорудження інженерних мереж, підключення їх до існуючих комунікацій, а також придбання незавершеного будівництвом та готового житла за результатами оцінки, проведеної відповідно до законодавства, та його реконструкції (далі – об’єкт кредитування);

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

- кредитний договір – укладений відповідно до цих Правил між Фондом та індивідуальним забудовником (позичальником) договір, який визначає суму кредиту, умови надання кредиту позичальникові, погашення позичальником заборгованості за кредит та внесення плати за користування ним;

- 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](https://zakononline.com.ua/documents/show/154377___767902) «Про оборону України».

2. Кредитування Рівненським обласним фондом підтримки індивідуального житлового будівництва на селі будівництва житла на селі є прямим, адресним (цільовим), зворотним і здійснюється у межах наявних кредитних ресурсів Фонду.

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) в сільській місцевості та працюють на підприємствах, установах, організаціях всіх форм власності, в особистих селянських господарствах, що функціонують у сільській місцевості та розташовані у межах району проживання чи суміжних районах, в тому числі громадяни, на яких поширюється дія [пунктів 19](https://zakononline.com.ua/documents/show/166105___767940#n73) і [20](https://zakononline.com.ua/documents/show/166105___767940#n77) частини першої статті 6 та [абзацу четвертого](https://zakononline.com.ua/documents/show/166105___767940#n153) 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 забудовникові (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.

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

ІІ. Умови надання кредиту індивідуальним забудовникам

5. Кредит індивідуальному забудовникові надається на строк до
20 років, але не більш як до досягнення позичальником пенсійного віку відповідно до [Закону України](https://zakononline.com.ua/documents/show/230137___769073) «Про загальнообов’язкове державне пенсійне страхування», а молодим сім’ям (подружжя, в якому вік чоловіка та дружини не перевищує 35 років) або неповним сім’ям (мати (батько) віком до 35 років) – до 30 років, з внесенням за користування ним плати у розмірі 3 відсотки річних.

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

6. 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.

7. Індивідуальні забудовники, яким надаватиметься кредит, визначаються Фондом на підставі списків, затверджених органами місцевого самоврядування.

У першочерговому порядку кредит надається індивідуальним забудовникам для завершення раніше розпочатого будівництва та молодим спеціалістам, які працюють на підприємствах, в установах та організаціях, зазначених у [пункті 3](https://zakononline.com.ua/documents/show/192362___771895#n23) цих Правил, а також особам, на яких поширюється дія [пунктів 19](https://zakononline.com.ua/documents/show/166105___767940#n73) і [20 частини першої статті 6](https://zakononline.com.ua/documents/show/166105___767940#n77) та [абзацу четвертого пункту 1 статті 10](https://zakononline.com.ua/documents/show/166105___767940#n153) 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.

8. Сума кредиту визначається Фондом з урахуванням рівня платоспроможності позичальника і не може перевищувати кошторисної 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 та 150 тис. гривень для спорудження інженерних мереж та підключення їх до наявних комунікацій.

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

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

**III. Порядок оформлення і видачі кредиту**

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

10. Для підтвердження права на одержання кредиту та визначення його суми індивідуальний забудовник або уповноважена особа подає у паперовій або електронній формі 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;

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

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

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

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

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

9) документи, що підтверджують працевлаштування;

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](https://zakononline.com.ua/documents/show/166105___767940#n73) і [20](https://zakononline.com.ua/documents/show/166105___767940#n77) частини першої статті 6 та [абзацу четвертого](https://zakononline.com.ua/documents/show/166105___767940#n184) пункту 1 статті 10 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту» (у разі наявності);

12) відомості відповідно до вимог [Закону України](https://zakononline.com.ua/documents/show/353997___763691) «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»;

13) 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](https://zakononline.com.ua/documents/show/504449___764600#n9), 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.

11. Рішення про надання або про відмову у наданні індивідуальному забудовникові кредиту приймає Кредитна комісія на підставі поданих відповідно до пункту 10 цих Правил документів у термін не пізніше 30 днів з дати реєстрації заяви забудовника.

Кредитна комісія створюється за рішенням голови Фонду, в якому зазначається кількісний та персональний склад Кредитної комісії та строк її повноважень. До складу Кредитної комісії входять представники головного розпорядника коштів обласного бюджету та представник постійної комісії Рівненської обласної ради з питань будівництва, розвитку інфраструктури та місцевого самоврядування.

Очолює Кредитну комісію голова Фонду. У разі його відсутності, члени Кредитної комісії обирають серед присутніх головуючого на такому засіданні.

Секретар Кредитної комісії обирається простою більшістю голосів з числа членів Кредитної комісії.

Кількісний склад Кредитної комісії становить – від 3 до 6 осіб.

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

Позитивне рішення Кредитної комісії є підставою для укладення з індивідуальним забудовником кредитного договору.

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

Умови надання кредиту для спорудження інженерних мереж, підключення їх до наявних комунікацій визначаються кредитним договором.

12. 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.

13. Зобов’язання позичальника за кредитним договором мають 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 іншого майна та майнових прав.

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

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

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

IV. Умови погашення кредиту та внесення інших платежів,

які мають передбачатися у кредитних договорах

17. Погашення кредиту та внесення плати за користування ним здійснюється згідно з умовами кредитного договору.

18. 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.

19. 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 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](https://zakononline.com.ua/documents/show/511866___770931#n15), затвердженого Мінреінтеграції, для яких не визначена дата завершення бойових дій (припинення можливості бойових дій) або тимчасової окупації.

Умови кредитування, визначені [абзацом п’ятим](https://zakononline.com.ua/documents/show/192362___771895#n158) 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.

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

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

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

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

24. 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.

25. Контроль за дотриманням вимог законодавства під час видачі, обслуговування та погашення кредиту здійснюється відповідно до законодавства.

26. Відповідальність та контроль за дотриманням Фондом вимог законодавства під час видачі, обслуговування та погашення кредиту несе безпосередньо керівник Фонду.

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

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

27. Пропозиції щодо обсягу коштів з обласного бюджету, необхідних для надання пільгових Позик подаються Фондом (в тому числі обсяг коштів на фінансування витрат, пов’язаних з наданням та обслуговуванням пільгових довгострокових кредитів) – департаменту агропромислового розвитку обласної державної адміністрації, з місцевих бюджетів – відповідним органам місцевого самоврядування.

28. Складання та подання фінансової та бюджетної звітностей про використання бюджетних коштів, а також контроль за їх цільовим використанням здійснюються в установленому законодавством порядку.

29. Кошти, які надходять від погашення кредитів, наданих позичальникам за рахунок державного, обласного, 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.

30. Витрати Фонду для надання фінансової підтримки індивідуальним забудовникам та за іншими напрямами діяльності, передбаченими [пунктом 7 Положення про порядок формування і використання коштів фондів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1211-98-%D0%BF#n27), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03 серпня 1998 року № 1211 зі змінами, фінансуються відповідно до затвердженого облдержадміністрацією кошторису за рахунок коштів, одержаних Фондом від проведення кредитування індивідуальних сільських забудовників, включаючи кошти, що надходять від сплати відсотків за користування кредитами за рахунок державного бюджету, обласного, місцевих бюджетів, та за рахунок інших джерел фінансування, якщо інше не передбачено чинним законодавством.

31. Операції, пов’язані з використанням бюджетних коштів, здійснюються відповідно до Порядку казначейського обслуговування місцевих бюджетів, затвердженого в установленому законодавством порядку.