

ПОЛОЖЕННЯ

про порядок і умови надання пільгових іпотечних житлових кредитів на будівництво (придбання) доступного житла громадянам, які зареєстровані та проживають на території Київської області

1. Це Положення визначає механізм надання пільгових іпотечних житлових кредитів на будівництво (придбання) доступного житла громадянам, які зареєстровані, перемістились та постійно проживають на території Київської області відповідно до Програми будівництва (придбання) доступного житла Київської обласної на 2019-2023 роки.

Забезпечення громадян доступним житлом відповідно до цього Положення здійснюється шляхом надання пільгових іпотечних житлових кредитів на будівництво (придбання) доступного житла за рахунок коштів обласного, районних, міських (міст обласного підпорядкування) бюджетів.

Розпорядником коштів, передбачених у Київському обласному бюджеті на виконання відповідного напрямку є Департамент регіонального розвитку Київської обласної державної адміністрації Київської обласної державної адміністрації, одержувачем коштів є Іпотечний центр в м. Києві та Київській області Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному будівництву».

2. У цьому Положенні поняття вживаються в такому значенні:

Іпотечний центр в м. Києві та Київській області Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному будівництву» (далі – Іпотечний центр Держмолодьжитла) – є юридичною особою, що діє відповідно до Положення про Іпотечний центр Держмолодьжитла та створено з метою практичного виконання державних, регіональних і місцевих програм будівництва та придбання житла;

пільговий іпотечний житловий кредит – кошти обласного бюджету, що надаються відповідно до цього Положення громадянам цільовим призначенням на будівництво (придбання) доступного житла у розмірі та на умовах, установлених кредитним договором, забезпеченням виконання зобов'язань за яким є іпотека майнових прав на нерухоме майно або іпотека нерухомого майна, і підлягають поверненню в порядку і терміни, визначені зазначеним договором (далі - кредит);

банк-агент – банк України, який за договором, укладеним відповідно до законодавства з Іпотечним центром Держмолодьжитла, здійснює операції з обслуговування рахунків позичальників;

кандидат – громадян України, що відповідає вимогам цього Положення та претендує на отримання кредиту відповідно до цього Положення;

члени сім'ї - особи, що відповідають вимогам, визначеним цим Положенням, дружина (чоловік), їхні неповнолітні діти (до 18 років);

позичальник – громадяни, які отримали кредит на умовах, визначених кредитним договором та цим Положенням;

кредитний договір - договір на отримання кредиту, що укладається в установленому законодавством порядку між Іпотечним центром Держмолодьжитла і кандидатом, відповідно до якого здійснюється пільгове іпотечне житлове кредитування будівництва (придбання) житла на умовах, що визначаються згідно з цим Положенням та нормами діючого законодавства;

кредитні ресурси - кошти, передбачені в обласному бюджеті та інших не заборонених законодавством джерелах, в тому числі за умовами співфінансування для надання пільгових іпотечних житлових кредитів; кошти, що надходять від погашення кредитів та сплати відсотків за користування ними; інші надходження, не заборонені законодавством, що спрямовуються Іпотечним центром Держмолодьжитла на кредитування будівництва (придбання) житла;

нормативна площа – максимальна площа житла, з розрахунку якої надається кредит, яка становить 21 кв. метр загальної площі житла на одну особу та додатково 10,5 кв. метра на сім'ю.

договір про придбання житла - договір, що укладається між кандидатом і відчужувачем (продавцем, управителем, замовником, забудовником тощо) відповідно до вимог законодавства укладений з метою забезпечення фінансування будівництва (реконструкції) житла;

кошти на обслуговування - кошти, що окремо передбачаються у рішеннях про обласний, районні та місцеві бюджети на покриття витрат, пов'язаних з виконанням програм з надання пільгових іпотечних кредитів, які спрямовуються на поточні та капітальні видатки і на матеріально-технічне забезпечення Іпотечного центру Держмолодьжитла.

Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Законі України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», Житловому, Цивільному та Сімейному кодексах України.

3. Кредит за рахунок коштів обласного, районних та місцевих бюджетів надається на строк до 20 років, але не більше ніж до досягнення старшим з подружжя пенсійного віку, визначеного статтею 26 Закону України «Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування».

Термін надання кредиту обчислюється з дати укладення кредитного договору.

Відсоткова ставка за такими кредитами встановлюється у розмірі 7 відсотків річних.

4. Кредит, що надається відповідно до цього Положення, є прямим, адресним (цільовим) і здійснюється у межах наявних кредитних ресурсів після фактичного перерахування коштів на відповідний рахунок Іпотечного центру Держмолодьжитла та надається громадянам лише один раз.

Право на отримання кредиту вважається використаним з моменту отримання позичальником за актом приймання-передачі збудованого або придбаного за кошти кредиту житла.

Умови надання кредиту, визначені цим Положенням, не поширюються на осіб, які отримали державну підтримку на будівництво (придбання) житла за рахунок коштів державного бюджету.

5. Розмір кредиту відповідно до цього Положення надається виходячи з нормативної площі житла, вартості 1 кв. метра загальної площі житла не повинна перевищувати граничну вартості 1 кв. метра житла. Гранична вартість 1 кв. метра загальної площі житла для населених пунктів Київської області визначається, як опосередкована вартість (визначена Мінрегіоном відповідно до Порядку визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, затвердженого наказом Держбуду від 27 вересня 2005 р. №174) збільшена в 1,75 рази, та витрат на страхування відповідальності позичальника перед третіми особами за несплату основної суми боргу за кредитом в період будівництва (реконструкції) житла, без урахування першого внеску позичальника.

Вартість загальної площі житла, що перевищує нормативну площу та граничну вартість, сплачується позичальником за власний рахунок за вартістю, визначеною у договорі про придбання житла.

6. Кредит відповідно до цього Положення надається мешканцям Київської області, які зареєстровані, перемістились та проживають в Київській області, за таких умов:

1) перебування кандидата та членів сім'ї кандидата на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов;

або

2) відсутності у кандидата та членів сім'ї кандидата на праві власності житлової площі протягом останніх трьох років до моменту звернення;

або

3) кандидати, які мають у власності житлову площу (крім власності, розташованої на території, що є тимчасово окупованою відповідно до Закону України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України", на території населених пунктів, зазначених у переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та переліку населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення, затверджених розпорядженням

Кабінету Міністрів України від 7 листопада 2014 р. № 1085 (Офіційний вісник України, 2014 р., № 92, ст. 2655; 2018 р., № 16, ст. 564), що не перевищує 13,65 кв. метра, та члени їх сімей, які мають у власності житлову площу, що не перевищує 13,65 кв. метра на одну особу;

або

4) внесення кандидата та членів сім'ї кандидата відповідно до вимог Закону України "Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб" до Єдиної інформаційної бази даних про внутрішньо переміщених осіб, якщо такі громадяни не мають у власності та не мали у власності протягом останніх трьох років іншої житлової нерухомості ніж та, що розташована на території, визначеній тимчасово окупованою територією відповідно до Закону України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України", та на території населених пунктів, зазначених у переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та переліку населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення, затверджених розпорядженням Кабінету Міністрів України від 7 листопада 2014 р. N 1085 (Офіційний вісник України, 2014 р., N 92, ст. 2655; 2018 р., №162, ст. 564) або житло яких зруйноване чи не придатне для проживання внаслідок проведення антитерористичної операції;

5) підтвердження кандидатом своєї платоспроможності.

Платоспроможність кандидата передбачає, що за умови сплати щомісячного платежу в рахунок погашення кредиту з урахуванням процентів, залишок середньомісячного доходу кандидата не може бути меншим, ніж прожитковий мінімум, визначений законодавством на відповідний період, з розрахунку на кожного члена сім'ї.

б) страхування Позичальника від нещасного випадку на період виконання зобов'язання за кредитним договором; страхування відповідальності позичальника перед третіми особами (Іпотечним центром Держмолодьжитла) за несплату основної суми боргу за кредитом у період будівництва (реконструкції) об'єкта будівництва; страхування предмету іпотеки (у разі, якщо при наданні кредитних коштів в забезпечення передаються майнові права, страхування предмету іпотеки здійснюється після введення в експлуатацію об'єкту будівництва).

7) внесення кандидатом на особистий рахунок, що відкривається в банку-агенті, обов'язкового власного внеску в обсязі не менше 10 відсотків вартості нормативної площі доступного житла та вартості понаднормативної площі житла.

7. До участі у відборі житлових об'єктів допускаються забудовники (замовники, управителі, продавці) (далі - забудовники), які відповідають таким критеріям:

щодо забудовників не порушено провадження у справі про банкрутство/збудовники не перебувають у стані припинення;

наявність дозвільних документів на виконання будівельних робіт відповідного об'єкта, що відповідають вимогам законодавства (повідомлення про початок виконання будівельних робіт/дозвіл на виконання будівельних робіт тощо), або наявність сертифіката про прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта (декларації про готовність об'єкта до експлуатації);

наявність документів, що підтверджують право (власності, користування тощо) на земельну ділянку, на якій здійснюється будівництво відповідного житлового об'єкта.

8. Розгляд пропозицій щодо формування переліку осіб, що претендують на отримання пільгових іпотечних житлових кредитів у поточному році на відповідність вимогам цього Порядку здійснюється комісією, склад якої затверджується рішенням Київської обласної державної адміністрації (далі — комісія).

До складу комісії може включатись за згодою представник Іпотечного центру Держмолодьжитла.

Комісія схвалює перелік кандидатів на отримання пільгових іпотечних житлових кредитів та перелік об'єктів житлового будівництва.

9. Для отримання кредиту кандидат подає Іпотечному центру Держмолодьжитла такі документи:

заяву про надання кредиту;

копії документів, що посвідчують особу та підтверджують громадянство повнолітніх членів сім'ї;

у разі відсутності у документах, що посвідчують особу та підтверджують громадянство, , 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 реєстраційного номера облікової картки платника податків (не подається фізичними особами, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідному органу доходів і зборів і мають відмітку в паспорті);

копії документів, необхідних для визначення складу сім'ї (свідоцтво про шлюб, свідоцтво про народження дитини (дітей), інші документи, що підтверджують родинні стосунки);

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

довідку про перебування на квартирному обліку (у разі перебування на обліку, крім внутрішньо переміщених осіб і членів їх сімей);

документи, необхідні для визначення платоспроможності (довідки з місця роботи повнолітніх членів сім'ї громадянина, а також інші документи, що підтверджують доходи членів сім'ї громадянина);

копії документів, отриманні від забудовників відповідно до пункту 7 цього Положення, завірені в установленому законодавством порядку;

копію довідки про безпосередню участь особи в антитерористичній операції, забезпеченні її проведення і захисті незалежності, суверенітету та територіальної цілісності України за формою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 20.08.2014 з № 413 (у разі наявності);

акт технічного стану житла (для внутрішньо переміщених осіб, житло яких розташоване на території України, на якій органи державної влади здійснюють свої повноваження у повному обсязі та яке зруйноване чи непридатне для проживання у зв'язку з проведенням антитерористичної операції);

інші документи, на вимогу Іпотечного центру Держмолодьжитлу.

Внутрішньо переміщена особа також подає копію довідки про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 1 жовтня 2014 р. № 509 “Про облік внутрішньо переміщених осіб” (Офіційний вісник України, 2014 р., № 81, ст. 2296; 2015 р., № 70, ст. 2312) та копії відповідних довідок членів її сім'ї.

Особа, на яких поширюється дія пунктів 19 і 20 частини першої статті 6 Закону України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту”, подають копію посвідчення учасника бойових дій та довідку з Єдиного реєстру учасників антитерористичної операції.

Особа, на яких поширюється дія пунктів 10—14 частини другої статті 7 Закону України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту”, подають копію посвідчення особи з інвалідністю внаслідок війни.

Особа, на яких поширюється дія абзаців четвертого, шостого і восьмого пункту 1 статті 10 Закону України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту”, також подають копію посвідчення члена сім'ї загиблого.

У разі звернення уповноваженої особи також подається документ, що підтверджує її повноваження діяти від імені громадянина.

У разі наявності розбіжностей між відомостями та інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно кандидат подає письмові пояснення щодо таких розбіжностей протягом не більше ніж семи робочих днів після отримання ним від Іпотечного центру Держмолодьжитла письмового повідомлення про факт наявності розбіжностей.

У разі подання документів, що містять неправдиві відомості, громадянин несе відповідальність у порядку, передбаченому законом.

10. Рішення про надання кредиту приймається Іпотечним центром Держмолодьжитла протягом десяти робочих днів з дня надання документів за умови фактичного надходження кредитних ресурсів на його рахунки, та після схвалення комісією переліку кандидатів та переліку об'єктів.

У разі відмови в наданні кредиту Іпотечний центр Держмолодьжитла повідомляє про це кандидата в місячний термін. Це рішення може бути оскаржене кандидатом в установленому законодавством порядку.

11. Кредитний договір укладається після прийняття Іпотечним центром Держмолодьжитла рішення про надання кредиту. Після підписання сторонами кредитного договору кандидат набуває статусу позичальника, на якого формується кредитна справа.

Зміни та доповнення до кредитного договору вносяться шляхом оформлення додаткового договору, що є невід'ємною частиною кредитного договору.

12. Кредит надається Іпотечним центром Держмолодьжитла на підставі кредитного договору, до якого додається розрахунок розміру кредиту.

13. Погашення кредиту і сплата відсотків за користування ним здійснюється позичальником щомісяця починаючи з дати зарахування коштів кредиту на рахунок позичальника в банку-агенті.

14. Платежі з погашення кредиту та сплата відсотків за користування ним вносяться в порядку, визначеному кредитним договором, щомісячно на рахунок Іпотечного центру Держмолодьжитла.

Розмір щомісячного платежу з погашення кредиту визначається Іпотечним центром Держмолодьжитла шляхом ділення суми кредиту на кількість місяців терміну погашення цього кредиту.

15. Нарахування відсотків за користування кредитом починається з дати зарахування коштів кредиту на рахунок позичальника.

16. Відсотки за користування кредитом також не нараховуються: військовослужбовцям - з початку і до закінчення особливого періоду;

резервістам та військовозобов'язаним - з моменту призову під час мобілізації і до закінчення особливого періоду, на час проходження військової служби.

Зміни до кредитного договору щодо не нарахування відсотків за користування кредитом вносяться шляхом підписання додаткового договору.

17. За прострочені платежі з позичальника стягується пеня у розмірі, встановленому кредитним договором. При внесенні щомісячних платежів першочергово стягується нараховані штрафи, пеня, потім прострочені платежі, відсотки за користування кредитом та основний платіж з погашення кредиту.

18. Іпотечний центр протягом 5 робочих днів перераховує кошти, що сплачені в рахунок погашення кредиту на відповідні рахунки обліку доходів обласного бюджету чи місцевих бюджетів.

19. Кошти, що сплачуються в рахунок погашення кредитів, наданих з обласних, районних та місцевих бюджетів, зараховуються в установленому порядку до надходжень відповідних бюджетів і спрямовуються на подальше надання кредитів.

Кредитні ресурси минулих років, що повертаються за результатами проведення остаточних розрахунків як зайво перераховані з урахуванням фактичної площі збудованого житла, що надійшли в результаті відмови від наданих кредитів або розірвання кредитного договору, зараховуються до надходжень відповідних бюджетів і спрямовуються на подальше надання кредитів.

20. У період виконання зобов'язання за кредитом збудоване або придбане житло підлягає страхуванню позичальником в установленому порядку, також підлягає страхуванню життя та здоров'я позичальника.

21. Фінансування витрат, пов'язаних з отриманням технічного паспорта на об'єкт кредитування, оформленням права власності на нього, нотаріальним посвідченням іпотечного договору та договорів про внесення змін до нього, реєстрацією обтяження предмета іпотеки іпотекою та відомостей про зміни умов іпотеки, страхуванням предмета іпотеки, проведенням експертної оцінки об'єкта кредитування та інших витрат, необхідних для виконання вимог кредитного договору, здійснюється за рахунок позичальника.

22. Наданий позичальнику кредит може бути погашений достроково.

23. У разі загибелі (смерті) позичальника - військовослужбовця, на якого поширюється дія Закону України "Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей", що настала під час проходження ним військової служби у період проведення антитерористичної операції, за

рахунок коштів державного або місцевого бюджету погашається вся сума зобов'язань за кредитом, що існувала на момент його загибелі (смерті).

24. Іпотечний центр Держмолодьжитла під час формування показників обласного бюджету на відповідний рік на підставі узагальненої інформації проводить розрахунки необхідного обсягу коштів для надання кредитів та на витрати, пов'язані з їх обслуговуванням, за рахунок коштів обласного бюджету. Зазначені розрахунки в установленому порядку Іпотечний центр Держмолодьжитла подає головному розпоряднику коштів для врахування їх під час складання проекту обласного бюджету.

25. На фінансування витрат, пов'язаних з наданням та обслуговуванням кредитів, спрямовується 6 відсотків обсягів кредитних ресурсів. Кошти на фінансування витрат, пов'язаних з наданням та обслуговуванням кредитних ресурсів, отриманих з обласного бюджету, за окремими розрахунками, перераховуються в установленому порядку на відповідні рахунки Іпотечного центру Держмолодьжитла.

26. Іпотечний центр Держмолодьжитла щокварталу до 10 числа місяця, що настає за звітним, подає Департаменту регіонального розвитку Київської обласної державної адміністрації – головному розпоряднику коштів обласного бюджету звіт про використання обсягу коштів.

Заступник голови ради

Я.В. Добрянський