

ЗАТВЕРДЖЕНО

Розпорядження голови Запорізької  
обласної державної адміністрації

10.08.2011

№ 327

Зареєстровано в Головному  
управлінні  
юстиції у Запорізькій області  
17.08.2011 за № 39/1481

## ПРАВИЛА

надання пільгових довгострокових кредитів  
мешканцям села за програмою  
«Сільське подвір'я»

Правила надання пільгових довгострокових кредитів за програмою «Сільське подвір'я» (далі - Правила) визначають відповідно до Законів України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві» та [«Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні»](#), Указів Президента України від 27.03.98 № 222/98 «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі», від 04.12.96 № 1165/96 [«Про додаткові заходи щодо реалізації державної молодіжної політики»](#), від 08.11.2007 № 1077/2007 «Про заходи щодо будівництва доступного житла в Україні та поліпшення забезпечення громадян житлом», постанов Кабінету Міністрів України від 22.04.97 № 376 «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі», від 03.08.98 № 1211 «Про затвердження Положення про порядок формування і використання коштів фондів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі», від 05.10.98 № 1597 «Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі», рішення Запорізької обласної ради від 27.11.98 № 7 «Про Цільову регіональну програму «Сільське подвір'я» зі змінами та доповненнями (далі – Програма) умови та порядок надання комунальною установою «Обласний Фонд підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» Запорізької обласної ради (далі - Установа) пільгових довгострокових кредитів мешканцям сільської місцевості.

Пільгові довгострокові кредити надаються на [спорудження нового житла з надвірними підсобними приміщеннями, добудову або реконструкцію незавершеного будівництвом житла; спорудження інженерних мереж і підключення їх до існуючих комунікацій; придбання за експертною оцінкою незавершеного будівництвом житла з проведенням його добудови чи](#)

Отформатовано: не  
разреженный на /  
уплотненный на

Отформатовано: не  
разреженный на /  
уплотненный на

Отформатовано: не  
разреженный на /  
уплотненный на

Отформатовано: не  
разреженный на /  
уплотненный на

реконструкції та готового житла; розвитку фермерського чи особистого селянського (підсобного) господарств; придбання сільськогосподарської техніки, обладнання, насіння та посадкового матеріалу, птиці і тварин та інше згідно з Програмою.

## 1. Загальні положення

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

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

*додаткова угода* – угода, укладена між Установою та позичальником, направлена на зміну або припинення відносин за кредитним договором, яка є невід'ємною його частиною;

*кредитний договір* – договір, укладений відповідно до цих Правил між Установою та позичальником, який визначає умови надання кредиту, погашення кредиту та внесення плати за користування ним;

*кредитні ресурси Установи* - кошти, що надходять на рахунки Установи як виконавця Програми для кредитування позичальників;

*незавершене будівництвом житло* - розпочате будівництвом і не прийняте в експлуатацію індивідуальне житло (будинок або квартира) з надвірними підсобними приміщеннями, будівництво яких здійснюється в сільській місцевості (населених пунктах, прирівняних до сільської місцевості, тощо) на підставі оформлених відповідно до чинного законодавства документів;

*пільговий довгостроковий кредит* (далі - кредит) - сума коштів або матеріальні ресурси у грошовому виразі, що надаються позичальнику за рахунок кредитних ресурсів Установи для фінансування спорудження нового житла з надвірними підсобними приміщеннями, добудову або реконструкцію незавершеного будівництвом житла; спорудження інженерних мереж і підключення їх до існуючих комунікацій; придбання за експертною оцінкою незавершеного будівництвом житла з проведенням його добудови чи реконструкції та готового житла; розвитку фермерського чи особистого селянського (підсобного) господарств, придбання сільськогосподарської техніки, обладнання, насіння та посадкового матеріалу, птиці і тварин та інше;

*позичальник (покупець-позичальник)* – фізична особа, яка за рахунок кредитних коштів Установи споруджує нове житло з надвірними підсобними приміщеннями, добудовує або реконструює незавершене будівництвом житло; придбаває за експертною оцінкою незавершене будівництвом житло з проведенням його добудови чи реконструкції та готове житло, або використовує кредитні кошти Установи на інші заходи (напрями), передбачені сферою кредитування за Програмою;

*представник Установи* – юридична або фізична особа, якій Установа делегує частину своїх повноважень і прав у відношеннях з юридичними і фізичними особами у процесі формування та використання кредитних ресурсів Установи;

*продавець* – особа, яка за договором купівлі-продажу продає майно, що належить їй на праві приватної власності, яке придбавається за рахунок кредитних ресурсів Установи;

*реконструкція житла* – комплекс будівельних робіт та організаційно-технічних заходів, внаслідок яких змінюються архітектурно-планувальні та технічні показники завершеного або незавершеного будівництвом індивідуального житла (будинку або квартири) з надвірними підсобними приміщеннями;

*сільська місцевість* – території (населені пункти незалежно від їх адміністративно-територіальної підпорядкованості, тощо), що є переважно зонами сільськогосподарського виробництва та сільської забудови, або визначені Програмою (зокрема: села, селища, селища міського типу і міста районного значення).

1.2. Проект кредитного договору розробляється на підставі Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 05.10.98 № 1597, діючого законодавства, рекомендацій Міжвідомчої координаційної комісії з питань підтримки індивідуального житлового будівництва на селі, створеної постановою Кабінету Міністрів України від 22.04.97 № 376, досвіду інших фондів України, цих Правил та з урахуванням місцевих умов.

1.3. Земельні відношення між продавцем та покупцем-позичальником вирішуються відповідно до Земельного кодексу України та інших нормативно-правових актів з цих питань.

Питання переходу права власності на землю, на якій розташоване житло, що продається, вирішується покупцем згідно з чинним законодавством.

1.4. Кредитування є прямим, адресним (цільовим), зворотним і платним і здійснюється у межах наявних кредитних ресурсів Установи.

1.5. Позичальниками кредитів за рахунок кредитних ресурсів Установи можуть бути громадяни України, які постійно проживають або переселяються на постійне проживання у сільську місцевість, працюють на підприємствах, в установах та організаціях сільського господарства, переробних та обслуговуючих галузях агропромислового комплексу області незалежно від форм власності, в інших господарських формуваннях, що функціонують у сільській місцевості, а також у школах, дитячих садках, аптеках, лікарнях, поліклініках, фельдшерсько-акушерських пунктах, закладах швидкої та медичної допомоги, будинках культури, клубах, дільницях районних відділів Міністерства внутрішніх справ України, філіях зв'язку та пошти, в місцевих органах виконавчої влади і органах місцевого самоврядування (райдержадміністраціях, районних, сільських, селищних і міських радах, їх

виконавчих органах тощо), а також працівники підприємств, товариств, господарств, незалежно від форм власності, наступного профілю: агропромислових, переробних, постачальних, комунальних, побутових, дорожніх, будівельних, торговельних, громадського харчування, споживчої кооперації, автотранспорту, агросервісу, майстерень, що розташовані в межах району або мають фермерське чи особисте селянське (підсобне) господарство та інше в рамках дії Програми.

1.6. Право одержання кредиту на будівництво житла відповідно до цих Правил надається індивідуальному забудовнику тільки один раз.

1.7. Установою забезпечується страхування ризику неповернення довгострокових кредитів згідно з умовами кредитних договорів.

1.8. 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 відповідно до інших нормативно-правових актів, окрім випадків визначених Програмою.

## 2. Умови надання кредиту

2.1. Кредит надається позичальнику на термін:

- до 20 років, 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 на спорудження нового житла з надвірними підсобними приміщеннями, добудову або реконструкцію незавершеного будівництвом житла; спорудження інженерних мереж і підключення їх до існуючих комунікацій; придбання за експертною оцінкою незавершеного будівництвом житла з проведенням його добудови чи реконструкції та готового житла;

- до 10 років на розвиток фермерського та особистого селянського (підсобного) господарств, придбання сільськогосподарської техніки, обладнання, насіння та посадкового матеріалу, птиці і тварин, а також на вирішення інших соціальних питань.

Отформатовано: не  
разреженный на /  
уплотненный на

2.2. За користування кредитом встановлюється плата у розмірі трьох відсотків річних.

Позичальник, який на дату укладання кредитного договору має трьох і більше неповнолітніх дітей, звільняється від сплати відсотків за користування кредитом.

2.3. Кредит позичальнику надається за умови постійного його проживання або переселення на постійне місце проживання у сільську місцевість, а також підтвердження ним своєї платоспроможності.

Для вирішення питань за межами Програми, кредит може бути наданий за окремим рішенням уповноважених органів.

Кредитування позичальників здійснюється Установою на умовах співфінансування з усіх джерел формування кредитних ресурсів Установи (державного, обласного і районних бюджетів).

2.4. Визначення позичальників здійснюється на підставі клопотань відповідних місцевих органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування або спільних рішень підприємств, установ чи організацій та їх профспілкових комітетів, тощо.

У першочерговому порядку кредит надається для завершення раніше розпочатого будівництва та спорудження інженерних мереж з [підключенням їх до існуючих комунікацій](#).

2.5. Сума кредиту визначається Установою з урахуванням платоспроможності позичальника та вартості майна, зазначеного у договорах іпотеки або застави і не може перевищувати кошторисної вартості індивідуального житла, що споруджується або придбається за кредитні кошти і граничного розміру кредиту:

- у сумі двісті п'ятдесят тисяч гривень для спорудження нового житла з надвірними підсобними приміщеннями;

- у сумі сто тисяч гривень для добудови або реконструкції незавершеного будівництвом житла, придбання [за експертною оцінкою незавершеного будівництвом житла з проведенням його добудови чи реконструкції та готового житла](#);

- у сумі тридцять тисяч гривень для [спорудження інженерних мереж і підключення їх до існуючих комунікацій; розвитку фермерського чи особистого селянського \(підсобного\) господарств, придбання сільськогосподарської техніки, обладнання, насіння та посадкового матеріалу, птиці і тварин](#) та інше.

Сума кредиту може змінюватися відповідно до змін вартості спорудження житла з надвірними підсобними приміщеннями, що виникли за період будівництва (при наявності документів, що підтверджують ці обставини), але в межах граничного розміру кредиту. У зв'язку з цим виконуються додаткові розрахунки та в установленому порядку вносяться зміни до кредитного договору шляхом укладання додаткових угод.

### **3. Порядок оформлення і видачі кредиту**

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

Зміни та доповнення до кредитного договору оформляються додатковою угодою, яка є його невід'ємною частиною.

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

Зобов'язання позичальника за кредитним договором мають забезпечуватися такими способами:

- договором про іпотеку будівель, які придбаваються або споруджуються за рахунок кредиту і, які за правом приватної власності, належать позичальнику чи його майновому поручителю, а у разі коли житло будується на земельній ділянці, яка належить позичальнику за правом приватної власності, - також договором про іпотеку земельної ділянки;

- договором застави іншого майна та майнових прав;

- договором поруки, за яким поручителем може бути за рекомендаціями місцевих органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування юридична особа або один чи кілька громадян.

Порука фізичних осіб може бути посвідчена органами місцевого самоврядування або нотаріально.

3.3. Для підтвердження права на одержання кредиту та визначення його суми позичальник подає Установі документи згідно з додатком до цих Правил.

3.4. Рішення про надання або про відмову в наданні кредиту позичальнику приймає кредитна рада Установи на підставі поданих відповідно до підпункту 3.3. цих Правил документів у 10-денний термін з дати отримання від позичальника необхідних для укладання договору документів.

У разі прийняття рішення про відмову в наданні кредиту Установа у 10-денний термін у письмовій формі повідомляє про це позичальника з обґрунтуванням причин відмови.

3.5. Підставою для укладання з позичальником кредитного договору є позитивне рішення кредитної ради Установи.

Список позичальників, з якими укладено кредитні договори, обговорюється на черговому засіданні координаційної ради облдержадміністрації з питань підтримки індивідуального житлового будівництва на селі.

3.6. Кредитний договір укладається на всю суму кредиту, яка видається повністю або частками, що відображується в графіку видачі кредиту.

На спорудження нового житла з надвірними підсобними приміщеннями, добудову та реконструкцію незавершеного будівництвом житла, придбання незавершеного будівництвом житла з проведенням його добудови чи реконструкції кредит надається поетапно, згідно в графіком будівництва, реконструкції або добудови.

Етапи надання кредиту визначаються індивідуально, в залежності від напрямів його використання, ступеня будівельної готовності житла та з урахуванням вимог Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 05.10.98 № 1597 (зі змінами і доповненнями).

За згодою сторін етапи надання кредиту можуть коригуватися в разі зміни графіку будівництва, реконструкції або добудови, про що позичальник зобов'язаний повідомити Установу.

3.7. Кредит надається в залежності від умов кредитного договору шляхом перерахування коштів:

- на рахунки позичальників, відкриті в уповноважених банках;
- на рахунки юридичних або фізичних осіб для оплати будівельних матеріалів (на підставі заявок та рахунків), робіт та послуг (на підставі актів прийому-передачі виконаних робіт чи наданих послуг);
- на рахунки продавців майна (на підставі укладених договорів купівлі-продажу, рахунків або заявок), що належить їм на праві власності.

Перерахування коштів по кредитному договору здійснюється Установою на підставі договору доручення згідно з письмовою заявою позичальника.

Перерахування коштів на будівництво, добудову або реконструкцію житлових будинків (квартир) здійснюється в міру виконання робіт чи надання послуг згідно з актами про завершені етапи будівництва, добудови або реконструкції, складеними позичальником, підрядною організацією та представником Установи. У разі виконання робіт власними силами позичальника акти про завершені етапи будівництва, добудови або реконструкції складаються позичальником і представником Установи.

3.8. Термін видачі кредиту обумовлюється у кредитному договорі та не повинен перевищувати з дня одержання першої його частини:

24 місяці – для фінансування будівництва житлових будинків з надвірними підсобними приміщеннями, добудови чи реконструкції незавершених будівництвом житлових будинків чи квартир;

6 місяців – для спорудження інженерних мереж, підключення їх до існуючих комунікацій; придбання за експертною оцінкою незавершеного будівництвом житла з проведенням його добудови чи реконструкції (будинку або квартири) та готового житла (будинку або квартири); [розвитку фермерського чи особистого селянського \(підсобного\) господарств, придбання сільськогосподарської техніки, обладнання, насіння та посадкового матеріалу, птиці і тварин](#) та інше.

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

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

4.1. Повернення кредиту та внесення плати за користування ним розпочинається позичальником у строк від двох до дванадцяти місяців, а молодією або неповною сім'єю не раніше, як через дванадцять місяців після завершення терміну видачі кредиту, встановленого в підпункті 3.8. цих Правил, але не пізніше терміну, встановленого за домовленістю сторін, що відображується в графіку повернення кредиту.

4.2. За бажанням будь-якого позичальника, в т.ч. молоді або неповної сім'ї, може передбачатися дострокове повернення кредиту та внесення плати за користування ним.

4.3. Повернення кредиту та внесення плати за користування ним здійснюється на умовах, визначених кредитним договором.

Повернення кредиту в останній рік повинно бути проведено до закінчення кінцевого терміну його погашення.

4.4. Розрахунки по визначенню суми коштів, що підлягають поверненню в рахунок погашення кредиту, здійснюються згідно з чинним законодавством та умовами кредитного договору.

4.5. У разі порушення умов кредитних договорів, у тому числі в разі використання кредиту не за призначенням, Установа має право вимагати дострокового повернення кредиту та дострокового внесення інших платежів, передбачених цими договорами. За прострочення платежу нараховується пеня з розрахунку подвійної річної облікової ставки Національного банку України, що діє на день виникнення боргу.

4.6. Факт часткового виконання позичальником зобов'язань за кредитним договором оформляється довідкою.

Факт повного виконання позичальником зобов'язань за кредитним договором оформляється відповідним актом сторін кредитного договору, про що Установа письмово сповіщає нотаріальну контору або нотаріуса за місцем реєстрації договору іпотеки, застави або поруки.

4.7. У разі невиконання позичальником своїх зобов'язань по кредитному договору Установа здійснює заходи щодо стягнення заборгованості та інші дії, передбачені законодавством та умовами кредитного договору.

#### **5. Контроль за цільовим використанням коштів кредиту**

5.1. Подання позичальником недостовірних документів для отримання кредиту є підставою для відмови йому в наданні кредиту або призупинення кредитування.

Відповідальність за надання недостовірних документів несе позичальник.



5.2. Для перевірки цільового використання кредиту позичальники повинні надавати представникам Установи безперешкодну можливість для огляду споруджуваних житлових будинків з надвірними підсобними приміщеннями чи квартир, обладнання, сільськогосподарської техніки та іншого майна, що придбавається за рахунок кредиту.

Перевірка освоєння та цільового використання кредиту оформляється актом обстеження, який підписується працівником Установи та позичальником.

5.3. Уповноважені органи здійснюють контроль за дотриманням Установою вимог законодавства стосовно видачі, обслуговування та повернення кредитів відповідно до закріплених повноважень.

5.4. Посадові особи Установи, які допустили порушення вимог цих Правил, несуть відповідальність згідно із законодавством.

Заступник голови - керівник  
апарату облдержадміністрації

С.В. Лимарчук