

ПОРЯДОК
надання пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям та саодиноким молодим
громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла
за рахунок коштів місцевого бюджету Тернопільської міської територіальної громади

I. Загальна частина

1. Цей Порядок визначає механізм надання пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла відповідно до Програми «Доступне житло» (далі Програма).

2. Терміни, що вживаються у цьому Порядку, мають таке значення:

1) розпорядник коштів – управління сім'ї, молодіжної політики та захисту дітей Тернопільської міської ради;

«Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» та/або його структурний підрозділ (далі – Держмолодьжитло) організовує та надає, згідно з цим Порядком, пільгові довгострокові кредити молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла, обслуговує ці кредити, забезпечує їх цільове використання та своєчасне погашення;

3) правління Держмолодьжитла – виконавчий орган Держмолодьжитла, яке контролює цільове та ефективне використання кредитних ресурсів;

4) банк-агент – банк України, який за договором, укладеним відповідно до законодавства з Держмолодьжитлом, здійснює операції з обслуговування кредитів;

5) кандидат – молода сім'я (неповна молода сім'я), яку у правовідносинах, що виникають відповідно до цього Порядку, представляє чоловік чи дружина, вік кожного з яких становить до 35 років включно, або саодинокий молодий громадянин (громадянка) віком до 35 років, які проживають та зареєстровані в Тернопільській міській територіальній громаді, та згідно із законодавством мають право на отримання кредиту і подали відповідні документи до Держмолодьжитла;

6) кредитні ресурси – кошти, передбачені в бюджеті Тернопільської міської територіальної громади для надання кредитів на будівництво (реконструкцію) та придбання житла; кошти, що надходять від погашення кредитів та сплати відсотків, наданих з бюджету Тернопільської міської територіальної громади у попередніх періодах; кошти забудовників, громадських організацій, кредитних спілок і банків; позабюджетні кошти; благодійна допомога фізичних та юридичних осіб; інші надходження, не заборонені законодавством, що спрямовуються Держмолодьжитлом на кредитування будівництва (реконструкції) та придбання житла для молодих сімей та саодиноких молодих громадян;

7) кредитний договір – договір на отримання кредиту, що укладається в установленому законодавством порядку між Держмолодьжитлом і кандидатом, відповідно до якого здійснюється кредитування будівництва (реконструкції) та придбання житла на умовах, що визначаються згідно з цим Порядком;

8) позичальник – особа, вказана у пункті 5 Порядку, яка отримала кредит на умовах, визначених кредитним договором;

9) замовник – Держмолодьжитло, організації молодіжних житлових комплексів, члени Всеукраїнської асоціації „Укрмолодьжитло”, інші юридичні особи, яким Держмолодьжитлом в установленому порядку делеговано повноваження із замовлення будівництва житла для молодих сімей та одиноких молодих громадян;

10) забудовник – особа, яка у встановленому законодавством порядку отримала право на використання земельної ділянки для спорудження об'єктів житлового будівництва або згідно з укладеними договорами має право розпоряджатися житловою площею у будинках, які будуються (реконструйовуються);

11) об'єкт кредитування – квартири у багатоквартирних житлових будинках, індивідуальні житлові будинки та садиби, які продаються на вторинному ринку, за умови, що такі індивідуальні та багатоквартирні житлові будинки збудовано не більше ніж 20 чи реконструйовано не більше ніж 15 років тому, а також індивідуальні житлові будинки або квартири, які будуються;

12) експертна оцінка – оцінка вартості житла, що склалася на ринку регіону, яка проводиться незалежними експертами згідно із законодавством;

13) продавець житла – юридична або фізична особа, яка є власником житла та здійснює його продаж;

14) договір про придбання житла – договір, що укладається між кандидатом і відчужувачем (продавцем, управителем, замовником, забудовником), а саме: договір купівлі-продажу житла на вторинному ринку, договір купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно.

3. Право на отримання кредиту мають:

сім'я, в якій чоловік та дружина віком до 35 років включно;

неповна сім'я, в якій мати (батько) віком до 35 років включно та їх неповнолітні діти;

одинокі молоді громадяни віком до 35 років включно.

4. Кредитування будівництва (реконструкції) та придбання житла передбачене цим Порядком, є прямим, адресним (цільовим) і здійснюється у межах наявних кредитних ресурсів.

5. Кредит особам, зазначеним у пункті 3 Порядку, надається лише один раз. Право на отримання кредиту вважається використаним з моменту отримання позичальником за актом приймання-передачі збудованого (придбаного) за кошти кредиту житла.

II. Формування кредитних ресурсів

6. Бюджетні призначення на виконання Програми встановлюються рішенням Тернопільської міської ради про бюджет Тернопільської міської територіальної громади та зміни до нього на відповідний рік згідно з паспортом Програми.

7. Кредитні ресурси у вигляді коштів перераховуються на відповідні рахунки розпорядника коштів в органах Державної казначейської служби України.

8. Кредитні договори укладаються Держмолодьжитлом з кандидатами в межах обсягів кредитних ресурсів після фактичного перерахування коштів на відповідні рахунки Держмолодьжитла в органах Державної казначейської служби України.

9. Страхування ризиків Держмолодьжитла та позичальників у період будівництва житла та виконання позичальниками зобов'язань за кредитами здійснюється коштом позичальників відповідно до законодавства.

У період виконання зобов'язання за кредитом збудоване (придбане) житло підлягає страхуванню позичальником в установленому порядку.

III. Умови надання та порядок оформлення кредиту

10. Кредит відповідно до цього Порядку надається на будівництво (реконструкцію) та придбання житла терміном до 20 років. Термін надання кредиту обчислюється з дати укладення кредитного договору.

11. Кредит відповідно до цього Порядку надається на будівництво (реконструкцію) та придбання житла за таких умов:

1) перебування кандидата (обох членів подружжя та неповнолітніх дітей) на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов у виконавчому комітеті Тернопільської міської ради;

2) підтвердження кандидатом своєї платоспроможності;

3) внесення кандидатом на свій особистий рахунок, відкритий в банку-агенті, з яким Держмолодьжитлом укладено договір про співпрацю, першого внеску в розмірі не менш як 6 відсотків нормативної вартості будівництва (придбання) житла.

Зазначену суму кандидат вносить двома частинами:

на момент укладення кредитного договору – не менш як половину цієї суми, а також кошти на страхування в період будівництва житла, виходячи із загальної суми внесків позичальника;

під час остаточних розрахунків протягом 10 днів після отримання технічного паспорта з урахуванням фактичної площі збудованого житла – решту коштів.

12. Для отримання кредиту кандидат подає до Держмолодьжитла такі документи:

заяву про отримання кредиту;

довідку про перебування на квартирному обліку у виконавчому комітеті Тернопільської міської ради;

довідку про склад сім'ї;

копію свідоцтва про шлюб, паспортні дані;

копію свідоцтва про народження дитини (дітей);

документи, необхідні для визначення платоспроможності кандидата (довідка з місця роботи дорослих членів його сім'ї, у разі потреби - договір поруки, інші документи, що підтверджують його доходи);

звіт про незалежну експертну оцінку об'єкта купівлі-продажу;

копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номера;

витяг з реєстру Територіальної громади.

У разі подання кандидатом або позичальником документів, що містять неправдиві відомості, він несе відповідальність в порядку, передбаченому законодавством.

У разі надходження черги кандидата в позичальники, представник Держмолодьжитла інформує про це кандидата, зокрема у письмовій формі засобом поштового зв'язку шляхом надсилання рекомендованого листа. У зазначеному листі кандидату у позичальники

пропонується з'явитися до Держмолодьжитла протягом 10 днів з дати отримання листа-повідомлення та подати всі необхідні документи, зазначені в абзаці першому пункту 12 цього Порядку, а також інформується, що у разі якщо кандидат у позичальники не з'явиться у визначені строки до Держмолодьжитла, перевагу буде надано іншому кандидату.

Кандидат має право відмовитись від надання кредиту.

У разі неявки кандидата та/або неподання документів, кандидат втрачає право на отримання кредиту.

В подальшому такий кандидат може повторно зареєструватись у черзі на участь у програмі шляхом подання нової анкети та документів на загальних підставах, визначених цим Порядком, та за умови його відповідності вимогам цього Порядку.

13. Рішення про надання кредиту приймається Держмолодьжитлом протягом 30 днів з дня подання документів за умови фактичного надходження кредитних ресурсів на його рахунки в органах Державної казначейської служби України і підлягає погодженню з правлінням Держмолодьжитла.

Надання кредитів здійснюється згідно з переліком кандидатів, сформованим з урахуванням черговості подання кандидатом повного пакету документів до Держмолодьжитла.

Надання кредиту погоджується із розпорядником коштів – управлінням сім'ї, молодіжної політики та захисту дітей Тернопільської міської ради;

14. Розмір кредиту на будівництво (реконструкцію) та придбання житла визначається Держмолодьжитлом, виходячи з норми 21 кв. метр загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 20 кв. метрів на сім'ю (далі - нормативна площа), вартості будівництва (реконструкцію) та придбання житла за цінами, що діють на час укладення кредитного договору (далі - розрахункова вартість), та витрат на страхування в період будівництва житла без урахування першого внеску позичальника.

При цьому розрахункова вартість 1 кв. метра житла не повинна перевищувати опосередкованої вартості його спорудження, що склалася в регіоні відповідно до даних Міністерства розвитку громад та територій України,

За умови перевищення експертної вартості 1 кв. метра житла, встановленої незалежним експертом відповідно до законодавства, над фактичною вартістю 1 кв. метра придбання житла відповідно до договору купівлі-продажу при розрахунку розміру кредиту береться до уваги менший із двох зазначених показників.

Розмір кредиту, що надається позичальнику для будівництва або придбання індивідуального будинку та господарських будівель у сільських населених пунктах, може бути збільшений на 30 відсотків від суми, обчисленої відповідно до нормативної площі.

У разі перевищення нормативної площі та/або розрахункової вартості будівництва (придбання) житла позичальник сплачує за власний рахунок вартість будівництва (придбання) понаднормативної площі житла та/або різницю між фактичною вартістю житла і вартістю, встановленою нормативними розрахунками, а також додаткові витрати на страхування.

15. Кредитний договір укладається після прийняття Держмолодьжитлом та погодження правлінням Держмолодьжитла рішення про надання кредиту.

Позичальник сплачує Держмолодьжитлу одноразову комісію у розмірі однієї мінімальної заробітної плати, що діє на момент укладання кредитного договору.

Після підписання сторонами кредитного договору кандидат набуває статусу позичальника.

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

16. Кредит надається Держмолодьжитлом на підставі кредитного договору, до якого додається розрахунок розміру кредиту з визначеними внесками позичальника та сумами коштів на страхування в період будівництва житла.

17. Згідно з платіжним дорученням Держмолодьжитла органи Державної казначейської служби України перераховують кошти з відповідного рахунка Держмолодьжитла на особистий рахунок позичальника у банку-агенті та повідомляють про це Держмолодьжитло.

18. Фінансування будівництва (реконструкцію) та придбання житла здійснюється банком-агентом відповідно до договору на придбання житла у безготівковій формі за письмовим розпорядженням Держмолодьжитла шляхом перерахування коштів з рахунка позичальника на рахунок продавця – фізичної або юридичної особи.

IV. Порядок погашення кредиту та відшкодування витрат на його обслуговування

19. Погашення кредиту, наданого на будівництво (реконструкцію) та придбання житла, і сплата відсотків за користування ним здійснюються позичальником починаючи з дати зарахування коштів кредиту на рахунок позичальника в банку-агенті.

Платежі з погашення кредиту та сплата відсотків за користування ним вносяться в порядку, визначеному кредитним договором, щокварталу на рахунок Держмолодьжитла в банку-агенті.

Позичальник сплачує кредит з відсотковою ставкою у розмірі 3 % річних від суми зобов'язань за кредитом.

20. Розмір щоквартального платежу з погашення кредиту визначається Держмолодьжитлом шляхом ділення суми кредиту на кількість кварталів терміну погашення цього кредиту.

Нарахування відсотків за користування кредитом починається з дати зарахування коштів кредиту на рахунок позичальника в банку-агенті.

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

22. Кошти, що сплачуються в рахунок погашення кредитів, наданих з бюджету Тернопільської міської територіальної громади, відсотки та пеня зараховуються в установленому порядку до надходжень спеціального фонду бюджету Тернопільської міської територіальної громади і спрямовуються на подальше надання кредитів.

Кредитні ресурси минулих років, які були надані за рахунок коштів бюджету Тернопільської міської територіальної громади, 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 спеціального фонду бюджету Тернопільської міської територіальної громади в порядку, передбаченому абзацами першим та другим цього пункту, та використовуються на подальше надання кредитів.

23. Наданий позичальнику кредит може бути погашений достроково.

24. На фінансування витрат, пов'язаних з наданням та обслуговуванням кредитів, спрямовується 6 відсотків обсягів кредитних ресурсів виділених Держмолодьжитлу.

**V. Умови набуття права власності на збудоване (придбане)
за рахунок кредиту житло**

25. Набуття позичальником права власності на збудоване (придбане) за рахунок кредиту житло настає після повного розрахунку за договором купівлі-продажу, підписання Акту приймання-передачі збудованого житла та отримання документів, які засвідчують право власності на збудоване чи придбане житло.

26. З метою забезпечення погашення кредиту між Держмолодьжитлом та позичальником укладається договір про іпотеку збудованого або придбаного житла. У разі кредитування будівництва індивідуального будинку та господарських приміщень договір про іпотеку земельної ділянки укладається разом з кредитним договором.

Передача в іпотеку збудованого або придбаного житла здійснюється одночасно з оформленням права власності позичальника на таке житло.

Фінансування витрат, пов'язаних з нотаріальним посвідченням зазначених договорів та оформленням права власності, здійснюється за рахунок позичальника.

27. У разі смерті позичальника його права і зобов'язання за кредитним договором та договором про іпотеку переходять до спадкоємця, що оформляється відповідними договорами.

Міський голова

Сергій НАДАЛ