



**СУМСЬКА ОБЛАСНА ДЕРЖАВНА АДМІНІСТРАЦІЯ
СУМСЬКА ОБЛАСНА ВІЙСЬКОВА АДМІНІСТРАЦІЯ**

РОЗПОРЯДЖЕННЯ

13.06.2023

№ 240-ОД

**Про внесення змін до
Регіональної програми молодіжного житлового кредитування на 2021-2023 роки в Сумській області**

Відповідно до статей 6, 34, 39 Закону України «Про місцеві державні адміністрації», з метою сприяння соціально-економічному становленню молоді через вирішення проблем забезпечення молодих сімей житлом шляхом надання пільгових довготермінових кредитів:

1. Внести зміни до Регіональної програми молодіжного житлового кредитування на 2021-2023 роки в Сумській області, затвердженої рішенням Сумської обласної ради від 26.02.2021 «Про Регіональну програму молодіжного житлового кредитування на 2021-2023 роки в Сумській області» (зі змінами, внесеними рішенням Сумської обласної ради від 23.07.2021), що додаються.

2. Контроль за виконанням цього розпорядження покласти на заступника голови Сумської обласної державної адміністрації – начальника обласної військової адміністрації Ковалю О.П.

**Голова обласної державної
адміністрації – начальник обласної
військової адміністрації**

Володимир АРТЮХ

ЗАТВЕРДЖЕНО

Розпорядження голови
Сумської обласної державної
адміністрації – начальника
обласної військової
адміністрації

13 червня 2023 року № 240-ОД

ЗМІНИ

до Регіональної програми молодіжного житлового кредитування на 2021-2023 роки в Сумській області

Внести до Регіональної програми молодіжного житлового кредитування на 2021-2023 роки в Сумській області (далі – Програма), затвердженої рішенням сесії Сумської обласної ради від 26.02.2021 «Про Регіональну програму молодіжного житлового кредитування на 2021-2023 роки в Сумській області» (зі змінами, внесеними рішенням Сумської обласної ради від 23.07.2021), такі зміни:

1) у тексті Програми та додатків після слів «на будівництво (реконструкцію)» у всіх відмінках додати слова «або придбання» у відповідних відмінках;

2) у тексті Програми та додатків словосполучення «Регіональне управління Держмолодьжитла» у всіх відмінках замінити словом «Держмолодьжитло» у відповідних відмінках;

3) додаток 2 до Програми «Порядок надання пільгового довгострокового кредиту на будівництво (реконструкцію) або придбання житла за рахунок обласного бюджету Сумської області» викласти у новій редакції (додається).

Керівник апарату

Ігор КАЛЬЧЕНКО

**Начальник управління
молоді та спорту**

Євген ПОХОДНЯ

Додаток 2
до Програми

(у редакції розпорядження
голови Сумської обласної
державної адміністрації –
начальника обласної військової
адміністрації

13 червня 2023 року № 240-ОД)

ПОРЯДОК
надання пільгового довгострокового кредиту на будівництво
(реконструкцію) або придбання житла за рахунок обласного бюджету
Сумської області

Загальні положення

1. Порядок надання пільгового довгострокового кредиту на будівництво (реконструкцію) або придбання житла за рахунок обласного бюджету Сумської області (далі – Порядок) визначає механізм надання довгострокових пільгових кредитів для будівництва (реконструкції) або придбання житла молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам за рахунок коштів обласного бюджету Сумської області.

2. У цьому Порядку поняття вживаються в такому значенні:

1) Державна спеціалізована фінансова установа «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (далі – Держмолодьжитло) – державна спеціалізована фінансова установа, утворена з метою реалізації державної житлової політики та підпорядкована Кабінету Міністрів України, яка використовує кошти державного, місцевих бюджетів та інших джерел, виділені для надання пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) або придбання житла;

2) Відділення Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» «Сумське регіональне управління» (далі – Сумське регіональне управління) – підрозділ Держмолодьжитла, що діє відповідно до положення про нього, і від імені Держмолодьжитла, відповідно до цього Порядку, приймає участь у наданні пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) або придбання житла, обслуговує ці кредити, забезпечує їх цільове використання та своєчасне погашення;

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

4) страхова компанія – страхова організація, що здійснює страхування кредиту, на умовах, визначених кредитним договором;

5) кандидат – сім'я, яку в правовідносинах, що виникають відповідно до цього Порядку, представляє чоловік чи дружина, або одинокий громадянин (громадянка), які згідно з цим Порядком мають право на отримання кредиту;

6) попередній внесок – визначена Держмолодьжитлом сума коштів, що вноситься позичальником на особистий рахунок у банку-агенті згідно з кредитним договором;

7) кредит – кошти, що надаються відповідно до цього Порядку сім'ям та одиноким громадянам цільовим призначенням на будівництво (реконструкцію) або придбання житла у розмірі та на умовах, установлених кредитним договором, і підлягають поверненню в порядку і терміни, зазначені вказаним кредитним договором;

8) раніше надані кредити – кредити, надані у відповідності до Програм молодіжного житлового кредитування у Сумській області, прийнятих згідно з рішеннями Сумської обласної ради: XXIV скликання II сесії від 25 червня 2002 року, VI скликання III сесії від 29 грудня 2010 року та VII скликання XVI сесії від 24 листопада 2017 року;

9) кредитні ресурси – кошти, передбачені у обласному бюджеті Сумської області для надання кредитів сім'ям та одиноким громадянам на будівництво (реконструкцію) або придбання житла; кошти, що надходять від погашення вищезазначених кредитів та раніше наданих кредитів; інші надходження, не заборонені законодавством, що спрямовуються Держмолодьжитлом на кредитування будівництва (реконструкції) або придбання житла;

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

11) позичальник – сім'я, неповна сім'я або одинокий громадянин, які отримали кредит на умовах, визначених кредитним договором;

12) договір іпотеки – нотаріально посвідчений договір іпотеки майнових прав, що укладається між Держмолодьжитлом та позичальником на етапі отримання кредиту та діє до реєстрації права власності на збудоване (реконструйоване) житло та нотаріально посвідчений договір іпотеки збудованого (реконструйованого) або придбаного житла, що укладається між Держмолодьжитлом та позичальником на період повернення кредиту та відсотків за користування ним після реєстрації права власності на збудоване (реконструйоване) або придбане житло;

13) об'єкт кредитування – квартира у багатоквартирному житловому будинку, за умови, що такий багатоквартирний житловий будинок прийнято в експлуатацію не більше ніж 50 років тому чи реконструйовано не більше ніж 35 років тому, індивідуальні житлові будинки, за умови, що такий будинок збудовано не більше ніж 30 років тому, а матеріал стін цегла або легкобетонний блок, квартира у багатоквартирному житловому будинку, який будується (реконструюється). Перелік об'єктів кредитування, які будуються

(реконструюються), погоджується Держмолодьжитлом;

Визначення об'єктів кредитування здійснюється з урахуванням таких критеріїв:

високий ступінь готовності;

розташування об'єкта в існуючій забудові;

максимальне забезпечення іншими інвестиціями з різних джерел фінансування;

14) договір про співробітництво – договір, що укладається між Держмолодьжитлом та відчужувачем (управителем, замовником, забудовником) про співпрацю стосовно будівництва (реконструкції) об'єкта будівництва;

15) головний розпорядник – установа в особі її керівника, яка визначається рішенням про обласний бюджет Сумської області шляхом встановлення її бюджетних призначень.

3. Правом на отримання пільгового довгострокового кредиту на будівництво (реконструкцію) або придбання житла користуються строком до 20 років, але не більше, ніж до досягнення одним із подружжя пенсійного віку:

1) сім'я, в якій чоловік та дружина віком до 40 років включно;

2) неповна сім'я, в якій мати (батько) віком до 40 років включно має неповнолітніх дітей (дитину);

3) одинокі громадяни віком до 40 років включно.

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

5. Умови надання кредиту, визначені у цьому Порядку, не поширюються на осіб, які за рахунок бюджетних коштів отримали державну підтримку або грошову компенсацію, або кредити на пільгових умовах на будівництво (реконструкцію) та придбання житла за іншими програмами.

6. Фінансування будівництва (реконструкції) або придбання житла здійснюється банком-агентом за письмовим розпорядженням Сумського регіонального управління виключно за безготівковим розрахунком.

7. Кредит надається сім'ям та одиноким громадянам лише один раз. Право на отримання кредиту вважається використаним з моменту перерахування коштів на рахунок позичальника.

8. Кредитні договори по раніше наданим кредитам та кредитні договори, укладені згідно з цим Порядком, обслуговуються Сумським регіональним управлінням до повного завершення їх дії.

Формування кредитних ресурсів

9. Держмолодьжитло щороку, під час формування показників проекту бюджету на відповідний рік визначає обсяг (потребу) у коштах для надання кредитів за рахунок обласного бюджету Сумської області.

10. Узагальнені дані щодо обсягу коштів для надання позичальникам кредитів з обласного бюджету Сумської області подаються головному

розпоряднику коштів, який подає Департаменту фінансів Сумської обласної державної адміністрації для врахування їх під час складання проекту обласного бюджету Сумської області на відповідний рік.

Під час формування показників проекту обласного бюджету Сумської області на основі прогнозних показників, наданих Держмолодьжитлом, передбачаються окремим рядком кошти для надання пільгових довгострокових кредитів.

Бюджетні призначення на виконання Регіональної програми молодіжного житлового кредитування на 2021-2023 роки в Сумській області встановлюються рішенням про обласний бюджет Сумської області на відповідний рік.

11. Кредитні договори укладаються Держмолодьжитлом з кандидатами в межах обсягів кредитних ресурсів після фактичного перерахування коштів на відповідні рахунки Держмолодьжитла.

12. Перерахування коштів кредиту здійснюється Держмолодьжитлом відповідно до законодавства.

Умови надання кредитів на будівництво (реконструкцію) або придбання житла

13. Надання кредиту здійснюється за умови:

1) перебування кандидата на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов (у разі наявності), або у кандидата відсутнє у власності житло, або кандидат має у власності житло, житлова площа якого на одну особу не перевищує 13,65 кв. метра;

2) підтвердження кандидатом своєї платоспроможності;

3) унесення кандидатом на свій особистий рахунок у банку-агенті не менше 6% розрахункової вартості будівництва (реконструкції житла) або придбання, та понаднормативної вартості об'єкта кредитування. За бажанням кандидата розмір власного внеску може бути збільшено.

14. Позичальник сплачує кредит з відсотковою ставкою у розмірі облікової ставки Національного Банку України плюс три відсотки, встановленої на момент укладання кредитного договору, але не більше шести відсотків (6%) річних. Відсоткова ставка за користування кредитом є фіксованою і не переглядається протягом усього терміну дії кредитного договору.

15. Розмір кредиту на будівництво (реконструкцію) або придбання житла визначається Держмолодьжитлом, виходячи з норми 21 кв. метр загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 10,5 кв. метрів на сім'ю (далі – нормативна площа), вартості будівництва (реконструкції) або придбання житла за цінами, що діють на час укладення кредитного договору, та витрат на страхування в період будівництва (реконструкції) житла. При цьому розрахункова вартість 1 кв. метра житла не повинна перевищувати його опосередкованої вартості, що склалась у Сумській області, та встановлюється відповідним наказом Міністерства розвитку громад та територій України помноженою на коефіцієнт 1,3 (далі – розрахункова вартість).

У разі перевищення нормативної площі та/або розрахункової вартості будівництва (реконструкції) або придбання житла, встановленої кредитним договором, позичальник сплачує за власний рахунок вартість будівництва (реконструкції) або придбання понаднормативної площі житла та/або різницю між фактичною вартістю житла і вартістю, установленою кредитним договором.

Якщо вартість об'єкта кредитування перевищує вартість житла, обчислену виходячи з нормативної площі та опосередкованої вартості 1 кв. метра спорудження житла, позичальник сплачує різницю разом з першим внеском.

Додаткові витрати на добровільне страхування від нещасного випадку та обов'язкове страхування нерухомого майна (нерухомості), що є предметом іпотеки від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування позичальник сплачує самостійно за власний рахунок у строки, встановлені в кредитному договорі.

16. Сума кредиту може змінюватися у разі зміни фактичної площі збудованого (реконструйованого) житла, що підтверджується технічним паспортом, отриманим від бюро технічної інвентаризації. У зв'язку з цим виконуються додаткові розрахунки та вносяться зміни до кредитного договору.

Порядок оформлення і видачі кредиту

17. Рішення про надання кредиту на будівництво (реконструкцію) або придбання житла приймає Держмолодьжитло на підставі поданих кандидатом таких документів:

- 1) заяви про надання кредиту;
- 2) довідки про перебування на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов (за наявності);
- 3) інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно або витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про наявність або відсутність у власності житла для всіх членів сім'ї;
- 4) довідки про склад сім'ї;
- 5) копій паспортів;
- 6) копії свідоцтва про шлюб;
- 7) копії свідоцтва про народження дитини (дітей);
- 8) документів, необхідних для визначення платоспроможності кандидата (довідки з місця роботи дорослих членів його сім'ї за останні 6 місяців, у разі потреби – договір поруки, інші офіційні документи, що підтверджують його доходи); при цьому платоспроможність передбачає, що за умови сплати щомісячного платежу в рахунок погашення кредиту з урахуванням відсотків залишок середньомісячного доходу молоді сім'ї, самотнього молодого громадянина не може бути меншим, ніж прожитковий мінімум, визначений законодавством на відповідний період, з розрахунку на кожного члена сім'ї;
- 9) копії 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 відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті).

10) нотаріально посвідчену згоду другого із подружжя кандидата на передачу в іпотеку об'єкту кредитування або майнових прав на нього – у разі, якщо другий з подружжя кандидата не буде присутній особисто під час укладання відповідного договору.

Черговість надання кредиту визначається згідно з датою реєстрації анкетних даних кандидата в Сумському регіональному управлінні.

Коли надходить черга кандидата в позичальники згідно з датою реєстрації анкетних даних, він повідомляється про це у письмовій формі шляхом надсилання йому рекомендованого листа-повідомлення засобами поштового зв'язку, або повідомлення засобами телефонного або електронного зв'язку, вказаними в їх заявах-анкетах. При цьому кандидату у позичальники пропонується з'явитися до Сумського регіонального управління протягом 10 календарних днів з дня відправлення повідомлення для вирішення питання отримання кредиту. Таким повідомленням попереджається, що у разі неявки кандидата у позичальники до Сумського регіонального управління протягом зазначеного часу, кредит буде надано наступному кандидату. Фіксація факту повідомлення кандидата засобами телефонного або електронного зв'язку здійснюється шляхом зберігання знімку екрану (скріншоту).

Рішення про надання кредиту затверджується Сумським регіональним управлінням та погоджується Держмолодьжитлом та головним розпорядником протягом одного місяця в межах обсягів кредитних ресурсів, які знаходяться на відповідних рахунка Держмолодьжитла.

У разі подання кандидатом або позичальником документів, що містять неправдиві відомості, він несе відповідальність у порядку, передбаченому законодавством та кредитним договором.

18. Видача кредиту на будівництво (реконструкцію) або придбання житла здійснюється на підставі кредитного договору, що укладається між Держмолодьжитлом та кандидатом. Строк надання кредиту обчислюється/розпочинається з дати зарахування коштів на рахунок позичальника, відкритий в банку-агенті.

19. Зміни умов кредитного договору та доповнень до нього оформлюються додатковим договором між сторонами, що є невід'ємною частиною кредитного договору.

20. У разі відмови в наданні кредиту Держмолодьжитло у місячний строк, у письмовій формі повідомляє про це кандидата з обґрунтуванням причин відмови, якими можуть бути виключно:

- 1) невідповідність кандидата вимогам пунктів 13, 17 цього Порядку;
- 2) не подання всіх документів, визначених пунктом 17 цього Порядку;
- 3) відсутність на розрахункових рахунках Держмолодьжитла достатньої кількості кредитних ресурсів на дату подання заяви про надання кредиту.

21. На підставі укладеного кредитного договору за розпорядженням Сумського регіонального управління кошти для надання кредиту перераховуються на особистий рахунок позичальника у банку-агенті.

22. Фінансування будівництва (реконструкції) або придбання житла здійснюється відповідно до умов кредитного договору в безготівковій формі за письмовим розпорядженням Сумського регіонального управління банком-агентом шляхом перерахування коштів з рахунку позичальника на розрахунковий рахунок відчужувача.

23. Оформлення і контроль операцій з надання та обслуговування кредиту ведуться установою банку-агента та Сумським регіональним управлінням.

Порядок погашення кредиту та відшкодування витрат на його обслуговування

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

Держмолодьжитло в разі народження дітей (дитини), одруження, смерті одного з членів сім'ї позичальника, а також порушення терміну прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта більш як на шість місяців, у порядку визначеному Держмолодьжитлом, може визначити у кредитному договорі з позичальником пільговий період для сплати основної суми боргу, крім відсотків за користування кредитом, строком до одного року або до прийняття в експлуатацію такого об'єкта, у випадку відсутності заборгованості за кредитом.

Пільговий період визначається Держмолодьжитлом на підставі заяви позичальника з урахуванням усіх вищезазначених обставин та у випадку погіршення реального матеріального стану сім'ї позичальника, а саме: за умови сплати щомісячного платежу в рахунок погашення кредиту з урахуванням відсотків середньомісячний дохід сім'ї, одинокого молодого громадянина є меншим, ніж прожитковий мінімум, визначений законодавством на відповідний період, з розрахунку на кожного члена сім'ї.

У разі загибелі (смерті) позичальника (одного з членів сім'ї 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, за рахунок бюджетних коштів погашається вся сума зобов'язань за кредитом, що існувала на момент його загибелі (смерті).

25. Розмір щомісячного платежу для погашення кредиту та сплати відсотків за користування ним визначається Держмолодьжитлом шляхом ділення суми кредиту на кількість місяців строку його погашення. Цей розрахунок оформляється як додаток до кредитного договору з урахуванням пункту 14 цього Порядку.

Нарахування відсотків за користування кредитом починається з дати зарахування коштів кредиту на особистий рахунок позичальника, відкритий у банку-агенті.

26. Кошти, що сплачуються в рахунок погашення кредиту згідно з умовами цього Порядку, відсотки за користування ним і пеня за прострочені платежі,

щомісячно не пізніше останнього дня місяця, за який проводиться таке погашення, починаючи з місяця, в якому було надано кредит, перераховуються позичальником на спеціальний рахунок Держмолодьжитла.

Кошти, що надійшли в рахунок погашення кредитів у тому числі раніше наданих кредитів з відсотками та пенею, зараховуються до спеціального фонду бюджету Сумської області, з таким розподілом:

1) на подальше надання кредитів спрямовуються кошти, що надійшли в рахунок погашення тіла кредитів;

2) на покриття витрат Держмолодьжитла, пов'язаних з обслуговуванням кредитів, у тому числі здійснення заходів відповідно до законодавства у разі несвоєчасного повернення кредитів, щоквартально спрямовуються відсотки, пеня та штрафи за невиконання умов договорів у розмірі фактично перерахованих коштів до бюджету Сумської області відповідно до актів звірок.

27. За прострочені платежі з позичальника стягується пеня у розмірі облікової ставки Національного банку України, що діяла у період прострочення, від несвоєчасно сплаченої суми за кожний день прострочення, якщо позичальник не звільняється від сплати пені відповідно до законів України.

28. Держмолодьжитло до 20 числа місяця, наступного за звітним кварталом, звітує перед головним розпорядником бюджетних коштів та Департаментом фінансів Сумської обласної державної адміністрації про використання кредитних ресурсів.

Умови переходу права власності на збудоване (реконструйоване) або придбане за рахунок кредиту житло

29. Умови переходу права власності на збудоване (реконструйоване) або придбане житло та його страхування визначаються кредитним договором.

30. Відповідно до кредитного договору за позичальником в установленому порядку реєструється право власності на збудоване (реконструйоване) або придбане житло.

31. З метою забезпечення погашення кредиту між Держмолодьжитлом та позичальником відповідно до умов кредитного договору укладається нотаріально посвідчений договір:

1) іпотеки майнових прав, що укладається на етапі отримання кредиту та діє до реєстрації права власності на збудоване (реконструйоване) житло;

2) іпотеки збудованого (реконструйованого) або придбаного житла, що укладається на період повернення кредиту та відсотків за користування ним після реєстрації права власності на збудоване (реконструйоване) або придбане житло.

32. У разі невиконання позичальником умов кредитного договору Держмолодьжитло здійснює заходи щодо стягнення заборгованості та інші дії, передбачені умовами кредитного договору.

33. Кредит може бути погашено достроково без будь-яких комісій та штрафних санкцій. Якщо позичальник відмовляється від погашення кредиту на будь-якому етапі дії кредитного договору, цей договір розривається у порядку,

визначеному кредитним договором. При цьому позичальнику згідно з умовами кредитного договору повертаються перший внесок та кошти, сплачені ним у порядку повернення кредиту, крім відсотків за користування кредитом, коштів на страхування та пені.

34. Кредитний договір розривається за рішенням Держмолодьжитла у разі:

1) письмової заяви позичальника;

2) невиконання позичальником умов кредитного договору;

3) не укладення позичальником договору страхування предмету іпотеки, указанного кредитним договором.

Про розірвання кредитного договору із зазначених вище підстав Держмолодьжитло повідомляє позичальника у спосіб та у строки, визначені кредитним договором.

35. Після розірвання кредитного договору Держмолодьжитло має право укласти кредитний договір з іншим позичальником, який бере на себе зобов'язання щодо подальшого виконання умов та зобов'язань кредитного договору, укладеного колишнім позичальником.

36. У разі смерті чи визнання в установленому порядку позичальника недієздатним, його права і зобов'язання за кредитним договором та договором про іпотеку переходять до спадкоємця або опікуна чи піклувальника, що оформляється відповідним договором.

37. Якщо позичальник для отримання кредиту та надання передбачених цим Порядком пільг подав документи, що містять недостовірні дані, до нього застосовуються санкції, передбачені законодавством та кредитним договором.

38. Контроль за використанням коштів, передбачених в обласному бюджеті Сумської області на надання пільгового довгострокового кредиту на будівництво (реконструкцію) або придбання житла, здійснює головний розпорядник.
