

Регіональні Правила надання довгострокових позик на житлове будівництво

Регіональні правила надання довгострокових позик на житлове будівництво (далі - Правила) визначають відповідно до Указу Президента України від 27 березня 1998 р. № 222 «Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» умови і порядок надання комунальним підприємством «Волинський обласний фонд підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» (далі - Фонд) пільгових довгострокових позик на виконання Регіональної програми житлового будівництва «Власний дім» на 2027–2031 роки, затвердженої наказом т. в. о. начальника Волинської ОВА від 30 липня 2026 року № 141.

Правила розроблені з урахуванням Закону України «Про основні засади житлової політики» від 13 січня 2026 року № 4751-IX, 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» та від 05 жовтня 1998 року № 1597 «Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі».

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

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

комунальне підприємство «Волинський обласний фонд підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» – юридична особа публічного права, що здійснює діяльність на комерційній основі, є об'єктом права спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Волинської області, управління якою здійснює Волинська обласна рада;

головні розпорядники коштів:

державного бюджету – визначаються відповідно до Бюджетного кодексу України та закону про Державний бюджет України шляхом встановлення їм бюджетних призначень;

обласного бюджету – департамент агропромислового розвитку Волинської обласної державної адміністрації;

місцевих бюджетів (територіальних громад) – визначаються рішеннями про місцевий бюджет відповідно до Бюджетного кодексу України шляхом встановлення їм бюджетних призначень;

кошти (кредитні ресурси) Фонду – фінансовий ресурс, передбачений у державному та місцевих бюджетах для надання позик та кошти, які надходять від повернення позик. Кошти Фонду використовуються відповідно до установчих документів Фонду та цих Правил;

договір позики – угода, за якою Фонд (позикодавець) передає іншій особі (позичальникові) грошові кошти на зворотній основі, а позичальник зобов'язується повернути такі грошові кошти та відсотки за користування ними;

позика – сума коштів, що надається позичальнику за рахунок кредитних ресурсів на цілі, визначені цими Правилами;

позичальник – фізична особа, яка має громадянство України;

незавершене будівництво індивідуального житла – розпочате будівництво і неприйняте в експлуатацію житло, будівництво якого здійснюється на підставі проєктної документації;

добудова незавершеного будівництвом житла – завершення будівництва житла відповідно до проєктної документації;

реконструкція індивідуального житла – комплекс будівельно-монтажних робіт та організаційно-технічних заходів, внаслідок яких змінюються архітектурно-планувальні і технічні показники завершеного або незавершеного будівництвом житла, які спрямовані на покращення його показників;

капітальний ремонт - комплекс заходів та дій, спрямованих на поліпшення стану споруд, будівель і комунікацій;

продавець – фізична чи юридична особа, яка продає за договором купівлі-продажу завершене або незавершене будівництвом житло, що належить їй на праві власності;

покупець – фізична особа, яка здійснює придбання за договором купівлі-продажу з використанням довгострокової позики, завершене або незавершене будівництвом житло;

підрядник – спеціалізована будівельна організація, яка визначається позичальником, для проведення будівельно-монтажних робіт, пов'язаних з будівництвом, добудовою, реконструкцією, капітальним ремонтом житла та/або будівництвом інженерних мереж, тощо;

будівництво інженерних мереж – комплекс будівельно-монтажних робіт з будівництва та монтажу мереж газопостачання, водопостачання, водовідведення та енергозабезпечення, тощо;

кошти, сплачені за користування позикою (винагорода Фонду) – відсотки та кошти (плата) за обслуговування і супровід договору позики, сплачені позичальником, відповідно до укладеного з ним договору позики;

багатодітна сім'я - це подружжя (чоловік та жінка), яке перебуває у зареєстрованому шлюбі, разом проживає та виховує трьох і більше дітей, у тому числі кожного з подружжя, або один батько (одна мати), який (яка) проживає разом з трьома і більше дітьми та самостійно їх виховує. Документом, що підтверджує статус багатодітної сім'ї і дітей з такої сім'ї є відповідне посвідчення;

внутрішньо переміщена особа - громадянин України, іноземець або особа без громадянства, яка перебуває на території України на законних підставах та має право на постійне проживання в Україні, яка була змушена покинути своє місце проживання внаслідок або з метою уникнення негативних наслідків збройного конфлікту, тимчасової окупації, повсюдних проявів насильства,

порушень прав людини або надзвичайних ситуацій та перемістилася у межах території України. Документом, що підтверджує статус внутрішньо переміщених осіб є довідка про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи;

ветерани війни - особи, які брали участь у захисті Батьківщини чи в бойових діях на території інших держав. До ветеранів війни належать: учасники бойових дій, особи з інвалідністю внаслідок війни, учасники війни;

військовослужбовці - особи, які проходять військову службу у Збройних Силах України та інших утворених відповідно до законів України військових формуваннях.

2. Надання позик, передбачене цими Правилами, є прямим, адресним (цільовим), зворотним та платним і здійснюється у межах наявних кредитних ресурсів Фонду.

3. Позичальниками 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 ветерани війни, військовослужбовці (або члени їхніх сімей у разі призову таких осіб під час мобілізації і до закінчення проходження військової служби в особливий період, в тому числі загиблих), та громадяни України, які перебувають на обліку внутрішньо переміщених осіб, працівники органів виконавчої влади та місцевого самоврядування, закладів освіти, культури, охорони здоров'я, фізичної культури і спорту, соціальної, аграрної сфери, особистих селянських господарств, переміщених підприємств, особи, які здійснюють підприємницьку діяльність, а також працівники і спеціалісти дослідних, науково-дослідних закладів, підприємств переробної промисловості.

4. На одержання позики для будівництва та придбання житла позичальник має право тільки один раз.

Крім того позичальник може отримати позику на добудову незавершеного будівництвом житла з надвірними підсобними приміщеннями; реконструкцію житлового будинку; капітальний ремонт житла (надвірних підсобних приміщень); здійснення енергоефективних заходів та термомодернізації житлового будинку, придбання енергогенеруючого обладнання потужністю до 10 кВт; спорудження (капітальний ремонт) інженерних мереж та підключення їх до наявних комунікацій.

Наявна прострочена заборгованість за вже укладеним договором позики є підставою для відмови у наданні позики на іншу мету.

5. Визначені у цих Правилах умови надання позики не поширюються на громадян України, які отримали на будівництво житла позики, в тому числі банківські кредити, з пільгами за рахунок бюджетних коштів, компенсації за житло відповідно до інших нормативно-правових актів. Відповідальність за ненадання інформації Фонду про наявність таких позик чи кредитів несе позичальник.

6. Платоспроможність кандидата передбачає, що за умови сплати щомісячного платежу в рахунок погашення кредиту з урахуванням відсотків, 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.

ФОРМУВАННЯ КРЕДИТНИХ РЕСУРСІВ

7. Під час складання проєктів державного та місцевих бюджетів Фонд проводить розрахунки та визначає потребу у коштах для надання позик та витрат Фонду, пов'язаних з наданням та обслуговуванням позик.

Пропозиції Фонду щодо необхідних обсягів фінансування подаються в установленому порядку головним розпорядникам коштів державного, обласного та місцевих бюджетів.

8. На фінансування витрат Фонду, пов'язаних з наданням та обслуговуванням позик з місцевих бюджетів спрямовується до 10 відсотків від загального річного обсягу кредитних ресурсів, передбачених у відповідних бюджетах для надання позик.

9. Органи місцевого самоврядування можуть за своїми рішеннями відшкодовувати відсотки та частину тіла позики позичальникам, які мають трьох і більше дітей, ветеранам війни, військовослужбовцям та членам їхніх родин, внутрішньо переміщеним особам та іншим визначеним пільговим категоріям, на підставі заяв позичальників, підтверджених розрахунками Фонду.

10. Бюджетні призначення для надання позик та витрат Фонду, пов'язаних з обслуговуванням позик, встановлюються відповідно до нормативно - правових актів України.

11. Фонд, виходячи з передбачених на поточний рік обсягів бюджетного фінансування, затверджує кошториси, помісячний план надання позик із загального фонду бюджету, помісячний план асигнувань загального фонду бюджету, плани використання бюджетних коштів.

12. Операції, пов'язані з використанням коштів, здійснюються відповідно до законодавства.

13. Фонд може здійснювати між громадами перерозподіл коштів, які надходять від повернення позик, отриманих в попередні роки з відповідних районних бюджетів.

14. Бюджетні кошти Фонду, які не використані у звітному бюджетному періоді та кошти, які надходять від погашення Позик, наданих позичальникам, вилученню не підлягають і спрямовуються на подальше кредитування індивідуального житлового будівництва у наступних бюджетних періодах.

УМОВИ НАДАННЯ ПОЗИКИ

15. Позики надаються позичальникам строком до 20 років, але не більш як до досягнення позичальником пенсійного віку, відповідно до чинного законодавства, 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.

Позичальники сплачують 3 (три) відсотки річних за користування позикою та 1 (один) відсоток річних за обслуговування та супровід договору позики.

Сума позики визначається Фондом з урахуванням наявних кредитних ресурсів, рівня платоспроможності позичальника і не може перевищувати граничного розміру позики в сумі:

600 тис. грн для будівництва нового житлового будинку;

500 тис. грн для придбання житла;

350 тис. грн для реконструкції, капітального ремонту, в тому числі здійснення енергоефективних заходів та термомодернізації житлового будинку або добудови незавершеного будівництвом житла; придбання енергогенеруючого обладнання потужністю до 10 кВт;

150 тис. грн для спорудження інженерних мереж та підключення їх до наявних комунікацій.

16. Відсотки за користування позикою обчислюються з дати отримання позичальником грошових коштів.

17. Сума позики може змінюватися, в межах граничних сум, за наявності кредитних ресурсів, шляхом укладання додаткової угоди.

ПОРЯДОК ОФОРМЛЕННЯ І ВИДАЧІ ПОЗИКИ

18. Надання позики здійснюється на підставі договору позики, що укладається після підтвердження права позичальника на його одержання та визначення суми позики.

19. Для підтвердження права на одержання позики та визначення її суми позичальник подає до Фонду такі документи:

заяву про надання позики;

клопотання органу місцевого самоврядування або місцевої державної адміністрації про надання позики;

копію паспорта позичальника;

копію довідки про присвоєння РНОКПП позичальника;

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

довідки про доходи з місця роботи позичальника і всіх членів його сім'ї, одержані за 6 останніх місяців та/або довідку сільської ради про ведення особистого селянського господарства;

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

копію проєктної документації (будівельного паспорта, технічного паспорта) в разі спорудження, добудови, реконструкції, капітального ремонту житлового будинку;

заяву власника житла чи об'єкта незавершеного житлового будівництва про згоду його продати;

довідку з банку про наявність відкритого рахунка;

копію свідоцтва про шлюб та народження дітей;

копію документа, що підтверджує статус ветерана війни, військовослужбовця, учасника бойових дій, внутрішньо переміщеної особи (за наявності).

20. Зобов'язання позичальника за договором позики можуть забезпечуватися такими документами:

договором про іпотеку будівель, що будується або придбавається за рахунок позики, а у разі коли житло, яке будується чи придбавається розташоване на земельній ділянці, що належить позичальнику на праві приватної власності, також про іпотеку земельної ділянки;

договором застави іншого майна та майнових прав;

договором поруки, укладеним в установленому порядку;

договором про встановлення довірчої власності, оформленим у встановленому порядку;

договорами страхування життя та будівель.

21. Пакет документів позичальників формується та перевіряється працівниками Фонду і подається на розгляд комісії по наданню та поверненню позик, яка затверджується наказом директора Фонду.

22. Рішення комісії про надання та повернення позик є підставою для підписання договору про надання позики.

23. Видача позики здійснюється частинами (траншами), поетапно, після звітування позичальника про використання попереднього траншу.

24. Видача позики здійснюється шляхом перерахування коштів на рахунок позичальника в банківській установі.

25. Цільове використання отриманих коштів підтверджується документальним звітом про використання позики на будівництво, добудову, реконструкцію, капітальний ремонт, здійснення енергоефективних заходів та термомодернізації, облаштування інженерних мереж житлового будинку, а в разі придбання житла – копією договору купівлі-продажу житлового будинку (квартири).

УМОВИ ПОВЕРНЕННЯ ПОЗИКИ ТА ВНЕСЕННЯ ІНШИХ ПЛАТЕЖІВ ЗГІДНО ДОГОВОРУ ПОЗИКИ

26. Повернення позики і відсотків здійснюється на рахунки Фонду в банківських установах в порядку, визначеному договором позики.

27. Позичальник має право на дострокове погашення позики, відсотків за користування позикою, плати за обслуговування та супровід договору позики, в порядку і на умовах, визначених договором.

28. За прострочення платежів позики нараховується пеня з розрахунку подвійної облікової ставки Національного банку України, що діє на день виникнення боргу.

Згідно із законодавством України, на період дії воєнного стану та впродовж 30 днів після його скасування позичальник звільняється від обов'язку сплати штрафів та пені за прострочення виконання зобов'язань за позикою.

29. У разі порушення умов договору, у тому числі використання позики не за цільовим призначенням, не здійснення забезпечення зобов'язання

позичальника, в спосіб передбачений договором, Фонд має право вимагати дострокового погашення позики, дострокової сплати відсотків за користування позикою, плати за обслуговування та супровід договору позики, в порядку і на умовах, встановлених договором.

30. Оформлення, облік і контроль за здійсненням операцій з погашення позик ведеться згідно з чинним законодавством.

31. Якщо позичальником не виконуються умови договору позики Фонд, відповідно до чинного законодавства, здійснює необхідні заходи щодо стягнення заборгованості, а також інші дії, передбачені умовами договору.

32. У разі смерті позичальника, його права і зобов'язання за кредитним договором та договором іпотеки переходять до його спадкоємців, у порядку та в межах, визначених законодавством України.

КОНТРОЛЬ ЗА ЦІЛЬОВИМ ВИКОРИСТАННЯМ КРЕДИТНИХ РЕСУРСІВ

33. У разі подання позичальником недостовірних даних у документах, що стали підставою для отримання позики, винні особи несуть відповідальність передбачену чинним законодавством.

34. Позичальники надають представнику Фонду можливість безперешкодної перевірки цільового використання фінансових ресурсів, огляду об'єкта надання позики.

35. Посадові особи, які допустили порушення цих Правил, несуть відповідальність згідно з чинним законодавством України.

36. Керівник фонду щорічно звітує обласній раді про діяльність комунального підприємства.
