Додаток 2

до наказу Сумської міської військової адміністрації

28.10.2024 № 335-СМР

**Порядок**

**надання пільгового довгострокового кредиту на будівництво (реконструкцію) або придбання житла за рахунок бюджету Сумської міської територіальної громади**

 **Загальні положення**

1. Цей Порядок визначає механізм надання довгострокових пільгових кредитів для будівництва (реконструкції) або придбання житла молодим сім’ям та одиноким молодим громадянам за рахунок коштів бюджету Сумської міської територіальної громади.

2. У цьому Порядку поняття вживаються в такому значенні:

 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 одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) або придбання житла;

 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 одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) або придбання житла, обслуговує ці кредити, забезпечує їх цільове використання та своєчасне погашення;

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

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

 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;

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

 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, встановлених кредитним договором, і підлягають поверненню в порядку і терміни, зазначені вказаним кредитним договором;

 Раніше надані кредити – кредити, надані у відповідності до рішень Сумської міської ради 1999 року та Програм молодіжного житлового кредитування у м. Суми, прийнятих згідно рішень Сумської міської ради: ХХІІІ скликання ХХІ сесії від 10 жовтня 2001 року, VІ скликання ІІІ сесії від 23 грудня 2010 року №102-МР (зі змінами), VІІ скликання ХХХІІІ сесії від 29 листопада 2017 року №2875-МР (зі змінами); VІІ скликання LХХХІІІ сесії від 21 жовтня 2020 року №7549-МР (зі змінами); VІІІ скликання ХІ сесії від 29 вересня 2021 року №1602-МР (зі змінами);

 кредитні ресурси – кошти, передбачені у бюджеті Сумської міської територіальної громади для надання кредитів сім’ям та одиноким громадянам на будівництво (реконструкцію) або придбання житла; кошти, що надходять від їх погашення; кошти, що надходять від повернення Раніше наданих кредитів; інші надходження, не заборонені законодавством, що спрямовуються Держмолодьжитлом на кредитування будівництва (реконструкції) або придбання житла;

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

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

 договір іпотеки – нотаріально посвідчений договір іпотеки майнових прав, що укладається 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 на період повернення кредиту та відсотків за користування ним після реєстрації права власності на збудоване (реконструйоване) або придбане житло;

 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);

 головний розпорядник – бюджетна установа в особі її керівника, яка затверджується рішенням про бюджет Сумської міської територіальної громади шляхом встановлення їй бюджетних призначень.

3. Правом на отримання пільгового довгострокового кредиту на будівництво (реконструкцію) або придбання житла користуються:

3.1.Строком до 20 років, але не більше, ніж до досягнення одним із подружжя пенсійного віку:

сім’я, в якій чоловік та дружина віком до 40 років включно;

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

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) або придбання житла.

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 реєстрації права власності на збудоване (реконструйоване) або придбане житло.

 8. Кредитні договори, укладені у відповідності до рішень Сумської міської ради 1999 року та Програм молодіжного житлового кредитування у м. Суми, прийнятих згідно рішень Сумської міської ради: ХХІІІ скликання ХХІ сесії від 10 жовтня 2001 року, VІ скликання ІІІ сесії від 23 грудня 2010 року №102-МР (зі змінами), VІІ скликання ХХХІІІ сесії від 29 листопада 2017 року №2875-МР (зі змінами); VІІ скликання LХХХІІІ сесії від 21 жовтня 2020 року №7549-МР (зі змінами); VІІІ скликання ХІ сесії від 29 вересня 2021 року №1602-МР (зі змінами) та кредитні договори, укладені згідно цього Порядку обслуговуються Держмолодьжитлом до повного завершення їх дії.

**Формування кредитних ресурсів**

9. Держмолодьжитло щороку під час формування показників проєкту бюджету на відповідний рік визначає обсяг (потребу) у коштах для надання кредитів за рахунок бюджету Сумської міської територіальної громади.

10. Узагальнені дані щодо обсягу коштів для надання позичальникам кредитів з бюджету Сумської міської територіальної громади подаються головному розпоряднику коштів. Головний розпорядник подає Департаменту фінансів, економіки та інвестицій Сумської міської територіальної громади для врахування їх під час складання проєкту бюджету Сумської міської територіальної громади на відповідний рік.

Під час формування показників проєкту бюджету Сумської міської територіальної громади на основі прогнозних показників, наданих Держмолодьжитлом, передбачаються окремим рядком кошти для надання пільгових довгострокових кредитів.

Бюджетні призначення на виконання програми встановлюються
рішенням про бюджет Сумської міської територіальної громади на відповідний рік.

11. Кредитні договори укладаються Держмолодьжитлом з кандидатами, мешканцями Сумської міської територіальної громади, 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:

- перебування кандидата на обліку громадян Сумської міської територіальної громади, які потребують поліпшення житлових умов, або

наявності у кандидата та членів сім’ї кандидата у власності житлової площі що не перевищує 13,65 кв.метра на одну особу;

 - підтвердження кандидатом своєї платоспроможності;

 - внесення кандидатом на свій особистий рахунок в банку-агенті не менше 6% розрахункової вартості будівництва (реконструкції) або придбання житла, 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 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 нормативної площі житла, яка становить 21 кв. метр загальної площі житла на одну особу та додатково 10,5 кв. метрів на сім’ю, при цьому площа житла, що придбавається сім’єю з однієї особи (одинока особа) становить не більше як 52,5 кв. метрів загальної площі, 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, помноженої 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, встановленою
кредитним договором, а також додаткові витрати на страхування у
терміни, встановлені в кредитному договорі.

У разі коли вартість об’єкту кредитування перевищує вартість житла, обчислену виходячи з нормативної площі та розрахункової вартості 1 кв. метра житла, позичальник сплачує різницю разом з першим внеском.

16. Сума кредиту може змінюватися після отримання в бюро технічної інвентаризації технічного паспорта з урахуванням фактичної площі збудованого (реконструйованого) житла. 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 документів, а саме:

заяви про надання кредиту;

довідки про перебування на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов (за наявності);

інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про наявність або відсутність у власності житла у кожного члена сім’ї;

довідку про склад сімї;

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 за останні 6 місяців, у разі потреби – договір поруки, інші 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 молодої сім’ї, одинокого молодого громадянина не може бути меншим, ніж прожитковий мінімум, визначений законодавством на відповідний період, з розрахунку на кожного члена сім’ї;

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;

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 відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті);

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 і є невід’ємною частиною кредитного договору.

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

* невідповідність кандидата вимогам п.п. 13, 17 цього Порядку;
* не подання всіх документів, визначених п. 17 цього Порядку;
* відсутність 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, у безготівковій формі за письмовим розпорядженням Сумського регіонального управління банком-агентом шляхом перерахування коштів з рахунку позичальника.

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, в порядку визначеному Держмолодьжитлом, може визначити у кредитному договорі з позичальником пільговий період для сплати основної суми боргу, крім відсотків за користування кредитом, терміном до одного року або до прийняття в експлуатацію такого об’єкта, у випадку відсутності заборгованості за кредитом.

25. Розмір щомісячного платежу для погашення кредиту та сплати відсотків за користування ним визначається Держмолодьжитлом шляхом ділення суми кредиту на кількість місяців терміну 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 в банку-агенті.

26. Кошти, що сплачуються в рахунок погашення кредиту згідно умов 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 тіла кредитів (в тому числі раніше наданих кредитів з відсотками та пенею), кошти сплачені на погашення відсотків, нараховані за користування кредитом зараховуються до спеціального фонду бюджету Сумської міської територіальної громади, з наступним розподілом:

- на подальше надання кредитів спрямовуються кошти, що надійшли в рахунок погашення тіла кредитів, пеня та штрафи за невиконання умов договорів.

- на покриття витрат Держмолодьжитла, пов’язаних з обслуговуванням кредитів, у тому числі здійснення заходів відповідно до Законодавства у разі несвоєчасного повернення кредитів, щомісячно спрямовуються кошти сплачені на погашення відсотків, у розмірі фактично перерахованих коштів до бюджету Сумської міської територіальної громади 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 Порядку та законів України.

28. Держмолодьжитло до 20 числа місяця, наступного за звітним кварталом, звітує перед головним розпорядником бюджетних коштів та Департаментом фінансів, економіки та інвестицій Сумської міської територіальної громади про використання кредитних ресурсів.

 **Умови переходу права власності на збудоване (реконструйоване)**

**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 житло.

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

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

- 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.

 Передача в іпотеку збудованого (реконструйованого) або придбаного житла здійснюється одночасно з оформленням права власності позичальника на це житло. Фінансування витрат, пов’язаних з нотаріальним посвідченням зазначених договорів та оформленням права власності, здійснюється за рахунок позичальника.

32. У разі невиконання позичальником умов кредитного договору Держмолодьжитло та Сумське регіональне управління здійснюють 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:

* письмової заяви позичальника;
* невиконання позичальником умов кредитного договору;
* не укладення позичальником договору страхування предмету іпотеки, вказаного кредитним договором.

Про розірвання кредитного договору із зазначених вище підстав Держмолодьжитло повідомляє позичальника в спосіб та в строки, визначені кредитним договором. Рішення про розірвання кредитного договору приймається Держмолодьжитлом.

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 бюджеті Сумської міської територіальної громади на надання пільгового довгострокового кредиту на будівництво (реконструкцію) або придбання житла, здійснює головний розпорядник.

|  |  |
| --- | --- |
| Начальник управління капітального будівництва та дорожнього господарства Сумської міської ради |  Віталій ШИЛОВ |