

подальшого виконання умов кредитного договору, укладеного колишнім позичальником.

37. Виконавець Програми та позичальники, які порушили вимоги цього Порядку, несуть відповідальність згідно із законодавством.



ЧЕРКАСЬКА ОБЛАСНА РАДА

## Р І Ш Е Н Н Я

від 03.03.2006 № 27-2/ІУ

м. Черкаси

Про затвердження обласної програми забезпечення житлом працівників бюджетних установ комунальної власності на 2006-2025 роки

Відповідно до п.16 частини першої ст.43 Закону України „Про місцеве самоврядування в Україні” з метою реалізації державної політики в частині розв'язання житлової проблеми для працівників бюджетних установ комунальної власності обласна рада вирішила:

1. Затвердити обласну програму забезпечення житлом працівників бюджетних установ комунальної власності на 2006-2025 роки (далі – Програма) (додаток №1).

2. Визначити виконавцем Програми Черкаське регіональне управління Державної спеціалізованої фінансової установи „Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”.

3. Затвердити Порядок надання пільгових довготермінових кредитів на забезпечення житлом працівників бюджетних установ комунальної власності області (додаток № 2).

4. Рекомендувати райдержадміністраціям, виконкомам міських рад міст обласного значення розробити аналогічні програми та забезпечити їх виконання.

5. Головному фінансовому управлінню облдержадміністрації щороку під час формування проекту обласного бюджету враховувати потребу в асигнуваннях на виконання програми, виходячи з реальних можливостей бюджету.

6. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію обласної ради з питань науки, культури, духовності, молодіжної політики та спорту.



Голова обласної ради

В.В.Павліченко

ОБЛАСНА ПРОГРАМА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ЖИТЛОМ ПРАЦІВНИКІВ  
БЮДЖЕТНИХ УСТАНОВ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ  
НА 2006-2025 РОКИ.

1. Загальні положення.

Основною метою програми є реалізація державної політики в частині розв'язання житлової проблеми для працівників бюджетних установ комунальної власності області шляхом створення сприятливих умов для розвитку житлового будівництва, удосконалення механізму придбання житла через механізми кредитування.

Основними завданнями програми є:

- розширення обсягів будівництва житла для працівників бюджетних установ комунальної власності через кредитування шляхом нового та оптимального використання незавершеного будівництва;
- створення ефективних фінансово-кредитних механізмів, що забезпечують економічну доступність житла для працівників бюджетних установ комунальної власності, підтримку молодих спеціалістів, які працюють в бюджетних установах комунальної власності, поліпшення їх житлових умов.
- подальший розвиток довгострокового кредитування на будівництво (реконструкцію) та придбання житла.

2. Оцінка потреби.

Житлова проблема була і залишається вкрай гострою, особливо у бюджетній сфері. На сьогодні більше 2 тисяч працівників бюджетних установ комунальної власності області та члени їх сімей, які перебувають на обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов, у тому числі по галузях:

- охорони здоров'я – 850 чол.;
- соціального захисту населення – 20 чол.;
- освіти і науки – 1100 чол.;
- молоді та спорту – 25 чол.

Більшість із них при існуючих доходах не мають можливості придбати житло за власні кошти, проблематичним є також отримання кредиту на купівлю житла в банку або за іншими програмами кредитування.

3. Наслідки впровадження програми.

Впровадження даної програми дасть можливість в основному зняти проблему забезпечення житлом працівників бюджетних установ комунальної власності області, створить сприятливі умови для нарощування обсягів будівництва житла.

Реалізація програмних заходів дасть змогу забезпечити:

- зменшення кількості працівників бюджетних установ, які перебувають

Умови набуття права власності на збудоване  
(реконструйоване) за рахунок кредиту житло

31. Умови набуття позичальником права власності на збудоване (реконструйоване) та придбане за рахунок кредиту житло визначаються кредитним договором.

32. Відповідно до кредитного договору позичальникові в установленому порядку видається свідоцтво про право власності на збудоване (реконструйоване) та придбане житло. Фінансування витрат, пов'язаних з оформленням цих документів, здійснюється за рахунок позичальника.

33. З метою забезпечення погашення кредиту між виконавцем Програми та позичальником відповідно до умов кредитного договору укладається договір про заставу збудованого (реконструйованого) або придбаного житла (іпотека).

У разі кредитування будівництва (реконструкції) індивідуального будинку та господарських приміщень у сільській місцевості, договір про заставу земельної ділянки (іпотеку), якщо вона перебуває на праві власності у позичальника, укладається разом з кредитним договором.

Передача в заставу збудованого (реконструйованого) або придбаного житла проводиться одночасно з оформленням права власності позичальника на це житло.

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

34. У разі смерті чи визнання в установленому порядку позичальника недієздатним, його права і зобов'язання за кредитним договором та іпотечним договором переходять до спадкоємця або опікуна чи піклувальника, що оформляється відповідними угодами.

35. У разі невиконання позичальником умов кредитного договору, виконавець Програми пропонує позичальнику достроково сплатити вартість купленого або збудованого житла. Якщо позичальник відмовляється від оплати, він втрачає право власності на заставлене житло. Виконавець Програми забезпечує стягнення пені. Кредитний договір припиняє свою дію тільки після виконання позичальником всіх своїх зобов'язань за цим договором.

36. Якщо позичальник відмовляється від наданого кредиту на будь-якому етапі дії кредитного договору, цей договір розривається у порядку, визначеному цим договором. При цьому позичальникові згідно з умовами кредитного договору повертаються перший внесок та кошти, сплачені ним у рахунок погашення кредиту, крім сплачених відсотків за користування кредитом, коштів на страхування та пені. Повернені кошти не підлягають індексації.

У цьому випадку виконавець Програми відповідно до цього Порядку укладає кредитний договір з іншим кандидатом, який бере на себе зобов'язання щодо

позичальником, починючи з дати укладення договору купівлі-продажу житла.

Платежі за користування кредитом вносяться в порядку, визначеному кредитним договором, щокварталу не пізніше як 10 числа місяця, що настає за звітним кварталом.

24. Розмір щоквартального платежу з погашення кредиту та відсотків за користування ним визначається виконавцем Програми шляхом ділення суми кредиту на кількість кварталів, які рахуються після дати реєстрації права власності та видачі свідоцтва про право власності або дати укладення договору купівлі-продажу до завершення дії договору з урахуванням вимог пунктів 26 цього Положення.

25. Позичальник сплачує кредит з відсотковою ставкою у розмірі 5 відсотків річних від суми зобов'язань за кредитом.

26. За прострочені платежі з позичальника стягується пеня у розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України на момент стягнення.

27. Кошти, що сплачуються в рахунок погашення кредитів, наданих з обласного бюджету, відсотки за користування ними і пеня зараховуються до надходжень загального фонду бюджету в установленому порядку і в подальшому спрямовуються на надання кредитів відповідно до цього Порядку.

28. Наданий позичальнику кредит може бути погашений достроково. Відсотки сплачуються відповідно до часу користування коштами.

29. Виконавець Програми щокварталу до 20 числа місяця, що настає за звітним кварталом, подає головному розпоряднику коштів звіт про обсяги коштів:

перерахованих на будівництво (реконструкцію) та придбання житла за рахунок кредитів, наданих за рахунок коштів обласного бюджету, наростаючим підсумком з доданням списку позичальників;

одержаних у рахунок погашення кредиту з доданням списків позичальників; спрямованих на витрати, пов'язані з наданням та обслуговуванням кредитів.

30. На фінансування витрат, пов'язаних з наданням та обслуговуванням кредитів, спрямовуються 3 відсотки обсягу коштів, передбачених в обласному бюджеті на надання кредитів.

Для цього управління Державного казначейства в установленому порядку перераховує на відповідний рахунок виконавця Програми кошти в обсягах, що передбачені в обласному бюджеті на фінансування витрат, пов'язаних з наданням та обслуговуванням кредитів.

Кошти на фінансування витрат, пов'язаних з наданням та обслуговуванням кредитів, перераховуються виконавцю Програми одночасно з коштами, що спрямовуються на надання кредитів у межах бюджетного розпису обласного бюджету.

на облік на отримання житла;

- здешевлення будівництва житла шляхом добудови об'єктів незавершеного будівництва;

- подальший розвиток кредитування житлового будівництва шляхом реінвестування повернутих коштів та сплачених відсотків.

#### 4. Основні заходи програми.

Виконання програми дозволить прискорити забезпечення житлом працівників бюджетної сфери комунальної власності області.

З цією метою передбачається здійснити такі заходи:

4.1. Готувати та подавати обласній раді пропозиції щодо формування нормативно-правової і методичної бази для проведення політики по забезпеченню житлом працівників бюджетних установ комунальної власності області.

*Черкаське регіональне управління Державної спеціалізованої фінансової установи „Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”*

*(постійно)*

4.2. Проводити заходи щодо популяризації програми, сприяти реалізації демонстраційних проєктів у житловій сфері.

*Управління у справах молоді та спорту облдержадміністрації; Черкаське регіональне управління Державної спеціалізованої фінансової установи „Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”*

*(постійно)*

4.3. Вносити пропозиції обласній раді щодо оцінки вторинного ринку житла в населених пунктах області і визначення можливостей та напрямів його використання для забезпечення житлом працівників бюджетних установ комунальної власності за рахунок коштів місцевих бюджетів усіх рівнів.

*Райдержадміністрації; Виконкоми міських рад міст обласного значення; Черкаське регіональне управління Державної спеціалізованої фінансової установи „Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”*

*(постійно)*

4.4. З метою здешевлення вартості житла щорічно визначати об'єкти незавершеного будівництва житлових будинків та ініціювати питання перед власником об'єкту про передачу Черкаському регіональному управлін-

но Державної спеціалізованої фінансової установи „Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” функцій замовника на їх добу-дову згідно з постановою Кабінету Міністрів України від 31.01.2000 № 168 “Про порядок передачі права на завершення припинення будівництвом об’єктів житла” після визначення економічної привабливості запропонованого проекту.

*Черкаське регіональне управління  
Державної спеціалізованої фінансової установи „Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”;*

*Управління містобудування та архітектури облдержадміністрації;*

*Управління капітального будівництва облдержадміністрації;  
(постійно)*

4.5. З метою зменшення вартості житла та забезпечення енергозбереження у будівництві при проектуванні передбачати застосування прогресивних та економічних архітектурно-будівельних матеріалів, а також енергозберігаючих технологій.

*Управління містобудування та архітектури облдержадміністрації;  
Черкаське регіональне управління Державної спеціалізованої фінансової установи „Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”;  
(постійно)*

5. Фінансування програми здійснюватиметься відповідно до законодавства за рахунок:

- коштів обласного та інших місцевих бюджетів;
- повернення раніше виданих кредитів та сплати відсотків;
- інших джерел, не заборонених законодавством.

17. Кредитний договір укладається після прийняття виконавцем Програми рішення про надання кредиту. Після підписання сторонами кредитного договору кандидат набуває статус позичальника, на якого оформляється паспорт позичальника.

Зміни та доповнення до кредитного договору вносяться шляхом оформлення додаткового договору, що є невід’ємною частиною кредитного договору, і вилітки у паспорті позичальника.

18. Кредит надається виконавцем Програми на підставі кредитного договору, до якого додається розрахунок розміру кредиту з визначенням розміру першого внеску позичальника та суми коштів на страхування в період будівництва (реконструкції) житла.

19. За розпорядженням виконавця Програми органи Державного казначейства протягом трьох банківських днів перераховують кошти з рахунку виконавця Програми на особистий рахунок позичальника у банку-агенті та повідомляють про це виконавця Програми.

20. Фінансування будівництва (реконструкції) житла здійснюється виконавцем Програми через банк-агент відповідно до договору інвестування будівництва, що укладається між виконавцем Програми, позичальником та підрядником. За зятримку перерахування цих коштів банк-агент згідно з умовами договору та в порядку, встановленому законодавством, сплачує пеню за кожний день затримки.

Фінансування будівництва (реконструкції) житла здійснюється банком-агентом за письмовим розпорядженням виконавця Програми виключно за безготівковим розрахунком.

21. Контроль за цільовим використанням виконавцем Програми і банком-агентом кредитних коштів здійснює головний розпорядник коштів.

22. Термін використання підрядником кредитних коштів визначається договором інвестування і не повинен перевищувати нормативного терміну будівництва (реконструкції) житла з дня першого перерахування банком-агентом замовнику (підряднику) коштів за виконані роботи або передачі виконавцем Програми за актом приймання-передачі замовнику (підряднику) матеріальних ресурсів.

Порядок погашення кредиту та відшкодування витрат на його обслуговування

23. Погашення кредиту, наданого на будівництво (реконструкцію) житла, і сплата відсотків за користування ним здійснюється позичальником, починаючи з дати реєстрації права власності та видачі свідоцтва про право власності на збудоване (реконструйоване) житло, а погашення кредиту, наданого на придбання житла, і сплата відсотків за користування ним здійснюються

- паспортні дані, копію свідоцтва про шлюб;
- копію свідоцтва про народження дитини (дітей);
- копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номеру.

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

13. Виконавець Програми здійснює облік кандидатів і надає їм кредити за датою звернення до нього (час перебування осіб на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов не враховується).

14. Рішення про надання кредиту приймається виконавцем Програми протягом місяця з дня подання документів кандидатом за умови фактичного надходження коштів на рахунки виконавця в органах Державного казначейства.

У разі відмови в наданні кредиту виконавець Програми повідомляє про це кандидата в місячний термін у письмовій формі. Це рішення може бути оскаржене кандидатом в установленому законодавством порядку.

15. Розмір кредиту визначається виконавцем Програми, 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 (реконструкції) житла за цінами, що діють на час укладання кредитного договору, та витрат на страхування в період будівництва (реконструкції) житла або вартості життя, визначеної на основі його експертної оцінки (на момент придбання). При цьому розрахункова вартість 1 кв. метра житла не повинна перевищувати його середньої вартості, що склалася в регіоні відповідно до даних Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України.

У разі перевищення нормативної площі та/або розрахункової вартості будівництва (реконструкції) житла чи вартості придбаного житла, визначеного на основі експертної оцінки, встановленої кредитним договором, позичальник протягом п'яти днів після укладення договору 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.

16. Якщо фінансування будівництва (реконструкції) житла здійснюється поетапно, сума кредиту може уточнюватися відповідно до змін вартості 1 кв. метра житла та середньої вартості будівництва, що склалася у регіоні на час введення житла в експлуатацію. У зв'язку з цим проводяться додаткові розрахунки та вносяться відповідні зміни до кредитного договору.

Додаток № 2  
до рішення обласної ради  
від 03.03.06 № 27-2/IV

## ПОРЯДОК

надання пільгових довготермінових кредитів на забезпечення житлом працівників бюджетних установ комунальної власності області

1. Цей Порядок визначає механізм надання пільгових довготермінових кредитів працівникам бюджетних установ комунальної власності на будівництво (реконструкцію) та придбання житла (далі – Порядок)

2. У цьому Порядку поняття вживаються в такому значенні:

Черкаське регіональне управління Державної спеціалізованої фінансової установи „Держаний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” (далі – виконавець Програми) – спеціалізована фінансова установа, що діє відповідно до Положення про нього, затвердженого Головою правління Державної спеціалізованої фінансової установи „Державного фонду сприяння молодіжному житловому будівництву” від 10.08.2005, і надає у встановленому порядку пільгові довготермінові кредити працівникам бюджетних установ комунальної власності на будівництво (реконструкцію) та придбання житла, обслуговує ці кредити, забезпечує їх цільове використання та своєчасне погашення;

банк-агент – банк України, який за угодою, укладеною відповідно до законодавства з виконавцем Програми, здійснює фінансово-кредитні операції з надання та обслуговування кредитів;

кредит – кошти, що надаються відповідно до цього Порядку позичальнику на визначений строк на умовах зворотності, оплатності, цільового призначення;

кандидат – фізична особа, яка є працівником бюджетної установи комунальної власності, віком до 40 років включно, і згідно із законодавством визнана такою, яка потребує поліпшення житлових умов;

кредитні ресурси - кошти, передбачені в обласному та інших місцевих бюджетах для надання кредитів; кошти, що надходять від погашення кредитів та сплати відсотків за користування ними; кошти забудовників, кредитних спілок і банків; благодійні внески фізичних і юридичних осіб; матеріальні та нематеріальні ресурси, виділені органами місцевого самоврядування, фізичними і юридичними особами в установленому порядку, інші надходження, не заборонені законодавством, що спрямовуються виконавцем Програми на кредитування будівництва (реконструкції) та придбання житла для позичальників;

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

підрядник – спеціалізована будівельна організація, яка визначається замовником відповідно до законодавства для проведення робіт, пов'язаних з будівництвом (реконструкцією) житла для позичальників;

позичальник – кандидат, який уклав кредитний договір;

продавець житла - юридична або фізична особа, яка є власником житла та здійснює його продаж;

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

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

4. Кредит надається позичальнику лише один раз. Право на отримання кредиту вважається використаним з моменту отримання позичальником свідоцтва про право власності на збудоване (реконструйоване) або придбане житло.

#### Формування кредитних ресурсів

5. Виконавець Програми щороку під час формування показників обласного бюджету на наступний рік визначає обсяги коштів, необхідні для надання кредитів, подає їх головному розпоряднику коштів обласного бюджету, який в установленному порядку готує бюджетний запит.

6. Головне фінансове управління облдержадміністрації під час формування показників проекту обласного бюджету у межах наявних фінансових можливостей передбачає видатки для надання кредитів та їх обслуговування окремими рядками.

7. Кредитні ресурси у вигляді коштів, сформовані за рахунок інших надходжень, крім бюджетних, перераховуються через головного розпорядника коштів обласного бюджету на відповідні рахунки виконавця Програми в органах Державного казначейства.

Кредитні ресурси у вигляді об'єктів нерухомості, земельних ділянок, інших матеріальних і нематеріальних активів, передані виконавцю Програми, обліковуються у грошовому еквіваленті згідно із законодавством.

Матеріальні та нематеріальні активи, що не можуть бути використані безпосередньо для будівництва (реконструкції) житла, відчужуються виконавцем Програми у встановленому законодавством порядку. Кошти, отримані від їх реалізації, спрямовуються на поповнення кредитних ресурсів.

8. Кредитні договори укладаються виконавцем Програми з кандидатами в межах обсягів кредитних ресурсів після фактичного перерахування коштів на рахунок виконавця Програми.

9. Страхування ризиків виконавця Програми та позичальників у період будівництва (реконструкції) житла здійснюється виконавцем Програми відповідно до законодавства. У період виконання зобов'язання за кредитом збудоване (реконструйоване) або придбане житло підлягає страхуванню позичальником в установленому порядку.

#### Умови надання та порядок оформлення кредиту

10. Кредит надається позичальнику на строк до 20 років. Зазначений строк починає спливати з дати укладання кредитного договору.

11. Кредит надається позичальнику за таких умов:

перебування кандидата на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов;

внесення кандидатом на свій особистий рахунок, що відкривається виконавцем Програми у банку-агенті, першого внеску в розмірі не менш як 10 відсотків передбаченої вартості будівництва (реконструкції) житла чн експертної оцінки вартості житла, що придбавається, двома частинами:

першу частину у розмірі не менш як 5 відсотків, а також кошти на страхування на період будівництва (реконструкції) житла – на момент укладення кредитної угоди;

другу частину у розмірі решти коштів – протягом 10 днів з моменту отримання в бюро технічної інвентаризації технічного паспорта з урахування фактичної площі збудованого (реконструйованого) житла.

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

довідку, що підтверджує роботу особи в бюджетній установі комунальної власності не менше як один рік, що передує моменту звернення;

довідку відповідного органу влади про перебування на обліку для отримання житла;

довідку про склад сім'ї;