Додаток 2

ЗАТВЕРДЖЕНО

рішення Броварської міської ради

від 20.06.2019 р.

№ 1460-57-07

**ПОЛОЖЕННЯ**

**Про порядок надання пільгових іпотечних житлових кредитів громадянам міста Бровари для будівництва або придбання**

**доступного житла**

1. Положення Про порядок надання пільгових іпотечних житлових кредитів громадянам міста Бровари для будівництва або придбання доступного житла (далі – Положення) визначає механізм надання пільгових іпотечних житлових кредитів на будівництво або придбання доступного житла громадянам, які зареєстровані та проживають в місті Броваривідповідно до Програми забезпечення громадян міста Бровари житлом на 2019-2023 роки.

Забезпечення громадян міста Бровари житлом відповідно до цього Положення здійснюється шляхом надання пільгових іпотечних житлових кредитів на будівництво або придбання доступного житла за рахунок коштів міського бюджету м. Бровари.

Розпорядником коштів на виконання відповідного напрямку є управління з питань комунальної власності та житла Броварської міської ради, одержувачем коштів є Іпотечний центр в м. Києві та Київській області Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному будівництву».

1. У цьому Положенні поняття вживаються в такому значенні:

 **Іпотечний центр в м. Києві та Київській області** Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (далі – Іпотечний центр Держмолодьжитла) – є юридичною особою, що діє відповідно до Положення про Іпотечний центр Держмолодьжитла та створено з метою практичного виконання державних, регіональних і місцевих програм будівництва та придбання житла;

 **правління Держмолодьжитла** – виконавчий орган Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний Фонд сприяння молодіжному житловому будівництву», який організовує надання кредитів, забезпечує цільове та ефективне використання та своєчасне повернення кредитних ресурсів;

 **пільговий іпотечний житловий кредит** – кошти міського бюджету м. Бровари, що надаються відповідно до цього Положення громадянам цільовим призначенням на будівництво або придбання доступного житла у розмірі та на умовах, установлених кредитним договором, забезпеченням виконання зобов’язань за яким є іпотека майнових прав на нерухоме майно або іпотека нерухомого майна, і підлягають поверненню в порядку і терміни, визначені зазначеним договором (далі - кредит);

 **банк-агент** – банк України, який за договором, укладеним відповідно до законодавства з Іпотечним центром Держмолодьжитла, здійснює операції з обслуговування рахунків позичальників;

 **кандидат** – громадянин України, що відповідає вимогам цього Положення та претендує на отримання кредиту відповідно до цього Положення;

 **члени сім'ї** - особи, що відповідають вимогам, визначеним цим Положенням, дружина (чоловік), їхні неповнолітні діти (до 18 років);

 **позичальник** – громадяни, які отримали кредит на умовах, визначених кредитним договором та цим Положенням;

 **кредитний договір** - договір на отримання кредиту, що укладається в установленому законодавством порядку між Іпотечним центром Держмолодьжитла і кандидатом, відповідно до якого здійснюється пільгове іпотечне житлове кредитування будівництва (придбання) житла на умовах, що визначаються згідно з цим Положенням та нормами діючого законодавства;

 **кредитні ресурси** - кошти, передбачені в міському бюджеті м. Бровари та інших не заборонених законодавством джерелах, в тому числі за умовами співфінансування для надання пільгових іпотечних житлових кредитів; кошти, що надходять від погашення кредитів та сплати відсотків за користування ними; інші надходження, не заборонені законодавством, що спрямовуються Іпотечним центром Держмолодьжитла на кредитування будівництва або придбання житла;

 **нормативна площа** – максимальна площа житла, з розрахунку якої надається кредит, яка становить 21 кв. метр загальної площі житла на одну особу та додатково 10,5 кв. метра на сім’ю.

 **договір про придбання житла/майнових прав** - договір, що укладається між кандидатом і відчужувачем (продавцем, управителем, замовником, забудовником тощо) відповідно до вимог законодавства укладений з метою забезпечення фінансування будівництва житла;

 **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 15 років тому, а також майнові права на індивідуальні житлові будинки або квартири, які будуються, при цьому багатоквартирні житлові будинки, які перебувають у стадії будівництва,мають бути визначенні як такі на будівництво і придбання житла у яких можуть спрямовуватися кошти у Порядку, визначеному правлінням Держмолодьжитла;

 **кошти на обслуговування** - кошти, що окремо передбачаються у рішеннях про бюджет міста Бровари на покриття витрат, пов'язаних з виконанням програми з надання пільгових іпотечних житлових кредитів, які спрямовуються на поточні та капітальні видатки і на матеріально-технічне забезпечення Іпотечного центру Держмолодьжитла.

 Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Законі України «Про запобігання впливу світової фінансової кризи на розвиток будівельної галузі та житлового будівництва», Житловому, Цивільному та Сімейному кодексах України.

 3. Кредит за рахунок коштів бюджету міста Бровари надається на строк до 20 років, але не більше ніж до досягнення старшим з подружжя пенсійного віку, визначеного статтею 26 Закону України «Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування».

Термін надання кредиту обчислюється з дати укладення кредитного договору.

Відсоткова ставка за такими кредитами встановлюється у розмірі 7 відсотків річних.

 4. Кредит, що надається відповідно до цього Положенням, є прямим, адресним (цільовим) і здійснюється у межах наявних кредитних ресурсів після фактичного перерахування коштів на відповідний рахунок Іпотечного центру Держмолодьжитла та надається громадянам лише один раз.

Право на отримання кредиту вважається використаним з моменту отримання позичальником за актом приймання-передачі збудованого або придбаного за кошти кредиту житла.

Умови надання кредиту, визначені цим Положенням, не поширюються на осіб, які отримали державну підтримку на будівництво (придбання) житла за рахунок коштів державного бюджету.

5. Розмір кредиту відповідно до цього Положення надається виходячи з нормативної площі житла та вартості 1 кв. метра загальної площі житла, яка не повинна перевищувати граничну вартості 1 кв. метра житла, без урахування першого внеску позичальника.

Гранична вартість 1 кв. метра загальної площі житла для населених пунктів Київської області визначається, як опосередкована вартість (визначена Мінрегіоном відповідно до Порядку визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, затвердженого наказом Держбуду від 27 вересня 2005 р.№174) збільшена в 1,5 рази.

Вартість загальної площі житла, що перевищує нормативну площу та граничну вартість, сплачується позичальникомза власний рахунок за вартістю, визначеною у договорі про придбання житла.

6. Кредит відповідно до цього Положення надається мешканцям м. Бровари, які зареєстрованіта проживають в м. Бровари, за таких умов:

1) перебування кандидата та членів сім‘ї кандидата на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов у м. Бровари;

 2) підтвердження кандидатом своєї платоспроможності.

Платоспроможність кандидата передбачає, що за умови сплати щомісячного платежу в рахунок погашення кредиту з урахуванням процентів, залишок середньомісячного доходу кандидата не може бути меншим, ніж прожитковий мінімум, визначений законодавством на відповідний період, з розрахунку на кожного члена сім’ї.

При цьому середньомісячний сукупний дохід членів сім'ї з розрахунку на одну особу не повинен перевищувати п'ятикратного розміру середньомісячної заробітної плати у регіоні.

3) страхування Позичальника від нещасного випадку на період виконання зобов’язання за кредитним договором; страхування предмету іпотеки (у разі, якщо при наданні кредитних коштів в забезпечення передаються майнові права, страхування предмету іпотеки здійснюється після введення в експлуатацію об’єкту будівництва).

4) внесення кандидатом на особистий рахунок, що відкривається в банку-агенті, обов’язкового власного внеску в обсязі не менше 10 відсотків вартості нормативної площі доступного житла та вартості понаднормативної площі житла.

 7. Відбір кандидатів на отримання пільгових іпотечних житлових кредитів у поточному році на відповідність вимогам цього Положення здійснює – Комісія з житлових питань Броварської міської ради Київської області (далі – Комісія).

До складу Комісії може включатись за згодою представник Іпотечного центру Держмолодьжитла.

8. Для отримання кредиту кандидат подає Іпотечному центру Держмолодьжитла такі документи:

заяву про надання кредиту;

копії документів, що посвідчують особу та підтверджують громадянство повнолітніх членів сім’ї;

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 відповідному органу доходів і зборів і мають відмітку в паспорті);

копії документів, необхідних для визначення складу сім’ї (свідоцтво про шлюб, свідоцтво про народження дитини (дітей), інші документи, що підтверджують родинні стосунки);

довідку про перебування на квартирному обліку;

документи, необхідні для визначення платоспроможності (довідки з місця роботи повнолітніх членів сім'ї громадянина, а також інші документи, що підтверджують доходи членів сім'ї громадянина);

копію довідки про безпосередню участь особи в антитерористичній операції, забезпеченні її проведення і захисті незалежності, суверенітету та територіальної цілісності України за формою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 20.08.2014 3 № 413 (у разі наявності);

витяг з трудової книжки – довідку з місця роботи про займану посаду для працівників комунальних медичних закладів та комунальних закладів освіти міста Бровари;

інші документи, на вимогу Іпотечного центру Держмолодьжитлу.

Особи, на яких поширюється дія пунктів 19 і 20 частини першої статті 6 Закону України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту”, подають копію посвідчення учасника бойових дій та довідку з Єдиного реєстру учасників антитерористичної операції.

Особи, на яких поширюється дія пунктів 10—14 частини другої статті 7 Закону України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту”, подають копію посвідчення особи з інвалідністю внаслідок війни.

Особи, на яких поширюється дія абзаців четвертого, шостого і восьмого пункту 1 статті 10 Закону України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту”, також подають копію посвідчення члена сім’ї загиблого.

У разі звернення уповноваженої особи також подається документ, що підтверджує її повноваження діяти від імені громадянина.

У разі подання документів, що містять неправдиві відомості, громадянин несе відповідальність у порядку, передбаченому законом.

 9. Рішення про надання кредиту приймається Іпотечним центром Держмолодьжитла протягом десяти робочих днів з дня надання кандидатом повного пакету документів за умови фактичного надходження кредитних ресурсів на його рахунки в органах Державного казначейства тапідлягає погодженню з правлінням Держмолодьжитла.

Надання кредитів здійснюється згідно з переліком кандидатів схвалених Комісією.

У разі відмови в наданні кредиту Іпотечний центр Держмолодьжитла повідомляє про це кандидата в місячний термін. Це рішення може бути оскаржене кандидатом в установленому законодавством порядку.

10. Кредитний договір укладається після прийняття Іпотечним центром Держмолодьжитла рішення про надання кредиту. Після підписання сторонами кредитного договору кандидат набуває статусу позичальника, на якого формується кредитна справа.

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

11. Кредит надається Іпотечним центром Держмолодьжитла на підставі кредитного договору, до якого додається розрахунок розміру кредиту.

12. Погашення кредиту і сплата відсотків за користування ним здійснюється позичальником щомісяця починаючи з наступного місяця з дати зарахування коштів кредиту на рахунок позичальника в банку-агенті.

13. Платежі з погашення кредиту та сплата відсотків за користування ним вносяться в порядку, визначеному кредитним договором, щомісячно на рахунок Іпотечного центру Держмолодьжитла.

Розмір щомісячного платежу з погашення кредиту визначається Іпотечним центром Держмолодьжитла шляхом ділення суми кредиту на кількість місяців терміну погашення цього кредиту.

14. Нарахування відсотків за користування кредитом починається з дати зарахування коштів кредиту на рахунок позичальника.

15. Відсотки за користування кредитом не нараховуються:

- багатодітним сім’ям;

- громадянам з числа учасників бойових дій та учасників АТО/ООС;

- особам з числа дітей сиріт та дітей позбавлених батьківського піклування;

- учасники ліквідації наслідків аварії на Чорнобильській АЕС;

- працівникам комунальних медичних закладів;

- працівникам комунальних закладів освіти.

У разі розірвання трудового договору працівниками медичних закладів та закладів освіти на підставі пунктів 1, 2, 7, 71 та 7 статті 36, статті 38, пунктів 1,2,3, 4, 7, 8 та 11 статті 40 та пунктів 1, 2, 3, 4 статті 41 КЗпП України, - відсоткова ставка з дня звільнення за кредитом встановлюється на рівні 7% річних.

Зміни до кредитного договору щодо не нарахування відсотків за користування кредитом вносяться шляхом підписання додаткової угоди до кредитного договору.

16. За прострочені платежі з позичальника стягуються фінансові санкції у розмірі, встановленому кредитним договором. При внесенні щомісячних платежів першочергово стягується нараховані фінансові санкції, потім прострочені відсотки за користування кредитом, прострочені платежі, відсотки за користування кредитом та основний платіж з погашення кредиту.

17. Іпотечний центр протягом 5 робочих днів перераховує кошти, що сплачені в рахунок погашення кредиту на відповідні рахунки обліку доходів місцевого бюджету міста Бровари.

18. Кошти, що сплачуються в рахунок погашення кредитів, наданих з бюджету міста Бровари, відсотки за користування ними і фінансові санкції зараховуються до надходжень спеціального фонду бюджету міста Бровари в установленому порядку і спрямовуються на подальше надання кредитів.

Кредитні ресурси минулих років, що 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 бюджету міста Бровари і спрямовуються на подальше надання кредитів.

 19. Якщо у позичальника відбулися зміни, на підставі яких змінюється відсоткова ставка за кредитом або інші пільги, він протягом одного місяця надає до Іпотечного центру Держмолодьжитла відповідну заяву та документи, що підтверджують такі зміни. На підставі наданих документів до кредитного договору вносяться відповідні зміни. Такі ж дії, вчиняються Іпотечним центром Держмолодьжитла у разі якщо у інший спосіб не заборонений Законом Іпотечному центру Держмолодьжитла стало відомо про підстави зміни відсоткової ставки за кредитом або інші пільги, відповідно до цього Положення.

20. У період виконання зобов'язання за кредитом збудоване або придбане житло підлягає страхуванню позичальником в установленому порядку, також щорічно підлягає страхуванню життя та здоров'я позичальника.

21. Фінансування витрат, пов’язаних з отриманням технічного паспорта на об’єкт кредитування, оформленням права власності на нього, нотаріальним посвідченням іпотечного договору та договорів про внесення змін до нього, реєстрацією обтяження предмета іпотеки іпотекою та відомостей про зміни умов іпотеки, страхуванням предмета іпотеки, проведенням експертної оцінки об’єкта кредитування та інших витрат, необхідних для виконання вимог кредитного договору, здійснюється за рахунок позичальника.

22. Наданий позичальнику кредит може бути погашений достроково.

 23. На фінансування витрат, пов'язаних з наданням та обслуговуванням кредитів, Іпотечному центру Держмолодьжитла спрямовується 6 відсотків від обсягу кредитних ресурсів на відповідний рік. Кошти в розмірі 6 відсотків кредитних ресурсів, перераховуються в установленому порядку на відповідний рахунок Іпотечного центру Держмолодьжитла. Конкретні обсяги фінансування за рахунок коштів місцевого бюджету затверджуються щорічно.

 24. Іпотечний центр Держмолодьжитла щокварталу до 10 числа місяця, що настає за звітним, подаєголовному розпоряднику коштів бюджету звіт про використаний обсяг коштів.

Міський голова І.В. Сапожко