

Предмет довіреності: теорія та проблеми застосування

Ірина ЛИХОЛАТ,
кандидат юридичних наук, приватний нотаріус
Київського міського нотаріального округу

Відсутність належним чином сформульованого та логічно виваженого понятійного апарату у чинному законодавстві України, наявність полісемантичних термінів, омонімів, подеколи недотримання законів правової логіки, а також відсутність однакового (єдиного) тлумачення та застосування норм права, – це далеко не повний перелік проблем, з якими зустрічаються більшість юристів теоретиків та практиків. На жаль, ця проблема не оминула і нотаріусів, які у своїй практичній діяльності вимушені керуватися чи нормами чинних законів, чи підзаконних актів, які нерідко суперечать нормам законів, чи міркуваннями здорового глузду. І лише спільні зусилля законодавців, юристів-теоретиків та практиків здатні врегулювати та подолати існуючі прогалини.

Ця стаття присвячена далеко не найбільш "конфліктній", на перший погляд, нотаріальній дії – посвідченню довіреностей. Проте і в питаннях посвідчення довіреностей, як ми пересвідчимось, законодавство містить чимало "сюрпризів".

Питання щодо недосконалості регулювання правових відносин, пов'язаних із посвідченням довіреностей вже неодноразово розглядалися в юридичній літературі – серед них є дійсно спірні та гострі питання. Отже, проаналізуємо, що згідно чинного законодавства України представляє собою довіреність, що складає її предмет, які види довіреностей має право посвідчувати нотаріус.

Хоча чимало законодавчих актів містять посилання на довіреність, а визначення довіреності подається тільки у Цивільному кодексі України. Так, згідно частини 3 статті 244 Цивільного кодексу України довіреність – це письмовий документ, що видається однією особою іншій особі для представництва перед третіми особами. Представництво, яке ґрунтується на договорі, може здійснюватися за довіреністю (частина 1 статті 244). Це визначення довіреності відсилає нас до іншої норми – до частини 1 статті 237 Цивільного кодексу України, де подається визначення поняття представництва: представництвом є правовідношення, в якому одна сторона (представник) зобов'язана або має право вчинити правочин від імені другої сторони, яку вона представляє. Таким чином, предмет довіреності, згідно з логікою авторів Цивільного кодексу України, є завжди передачею повноважень по вчиненню правочину від довірителя до повіреного з метою здійснення представництва перед третіми особами.

На питання, що складає предмет правочину, нам надає відповідь положення Цивільного кодексу України. Поняття правочину наводиться у статті 202 Цивільного кодексу України та визначається як дія особи, спрямована на набуття, зміну або припи-

нення цивільних прав та обов'язків. Визначення та підстави виникнення цивільних прав та обов'язків вписані у статті 11 Цивільного кодексу України. Цивільні права та обов'язки – це ті, які виникають з дії особи, що передбачені актами цивільного законодавства, а також із дії особи, що не передбачені цими актами, але за аналогією породжують цивільні права та обов'язки. Підставами виникнення цивільних прав та обов'язків є договори та інші правочини, створення літературних, художніх творів, винаходів та інші результати інтелектуальної, творчої діяльності; завдання майнової (матеріальної) шкоди іншій особі, інші юридичні факти.

Коло об'єктів цивільних прав також є досить широким. Так, стаття 177 Цивільного кодексу України у якості об'єктів цивільних прав наводить невичерпний їх перелік: речі, у тому числі гроші та цінні папери, інше майно, майнові права, результати робіт, послуги, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформація, а також інше майно і нематеріальні блага, право власності та інші речові права.

Цивільні права, як відомо, поділяються на майнові та немайнові. Так, зокрема, до немайнових відносяться особисті немайнові права, які перераховані у статті 270 Цивільного кодексу України, причому їх перелік поданий із посиленням на Конституцію України: право на життя, право на охорону здоров'я, право на безпечне для життя і здоров'я довкілля, право на свободу та особисту недоторканність, право на недоторканність особистого і сімейного життя, право на повагу до гідності та честі, право на таємницю листування, телефонних розмов, телеграфної та іншої кореспонденції, право на недоторканність житла, право на вільний вибір місця проживання та на свободу пересування, право на свободу літературної, художньої, наукової і технічної творчості. Пункт другий цієї статті передбачає, що Цивільним кодексом України та іншим законом можуть бути передбачені й інші особисті немайнові права фізичної особи. Отже, перелік особистих немайнових прав, які встановлені Конституцією України та Цивільним кодексом України, не є вичерпним.

Відносини, які регулюються довіреністю згідно Цивільного кодексу України, є досить різноманітними: вони впливають саме із цивільних прав та обов'язків, які, у свою чергу, виникають з дій особи, які передбачені актами цивільного законодавства та також з дій особи, які не передбачені цими актами, але за аналогією породжують цивільні права та обов'язки.

Інший аспект довіреності, як документального оформлення відносин представництва, полягає у наступному. Представництвом є правовідносини, в яких одна сторона (представник) зобов'язана або має право вчинити правочин від імені другої сторони, яку вона представляє. Отже, представництво може засвідчувати як відносини імперативного характеру, які мають зобов'язальний характер для

повіреного, так і диспозитивного, тобто коли представникові надається певне право, тобто міра можливої, а не необхідної поведінки. Враховуючи той факт, що довіреність є одностороннім правочиним, у ній засвідчується воля лише однієї сторони, а тому і відносини представництва, які встановлюються нею, мають диспозитивний характер. Довіритель має вибір – здійснювати самому певні права та обов'язки або передати їх здійснення будь-якій фізичній або юридичній особі або декільком особам. З іншого боку – представник завжди може відмовитися від вчинення дій, якій передаються від довірителя за довіреністю.

Представник за нотаріально посвідченою довіреністю має саме право, а не обов'язок на вчинення певних дій замість довірителя – сама природа довіреності як одностороннього правочину унеможливує встановлення обов'язку для повіреного, тобто представництва, яке ґрунтується на договорі та здійснюється за довіреністю, має диспозитивний характер. До того ж, якщо відносини представництва ґрунтуються саме на довіреності (а не на законі) питання відповідальності представника за здійснення повноважень представництва "зависає" у повітрі.

Представництво може засвідчувати два різні види відносин між довірителем та представником – імперативний, коли представник зобов'язаний вчинити певні дії або диспозитивний, коли представник має право вчинити певні дії. Отже, відносини представництва, які оформляються нотаріально посвідченими довіреностями, засновуються на договірних відносинах – між довірителем та представником встановлюються відносини диспозитивного характеру. Коли ж відносини представництва виникають із закону, наприклад, відносини між опікуном та підопічним, то тоді йдеться саме про обов'язок вчинення певних дій в інтересах повіреного.

Специфіка довіреності як одностороннього правочину, на відміну від двохстороннього, наприклад, договору доручення, полягає у тому, що за довіреністю для представника створюється право здійснювати певні юридичні дії, а не обов'язок. Сам же представник у будь-який момент має право відмовитися від здійснення дій, передбачених довіреністю або, якщо це передбачено у тексті довіреності, передати це право іншим особам.

Таким чином, згідно чинного Цивільного кодексу України, довіреність – це письмовий документ, нотаріально посвідчений, що видається однією особою іншій особі для здійснення правовідносин, у яких одна сторона (представник) має право вчинити дії, спрямовані на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків – тобто тих, які виникають із дій особи, що передбачені актами цивільного законодавства, а також із дій особи, що не передбачені цими актами, але за аналогією породжують цивільні права та обов'язки від імені другої сторони, яку представляють перед третіми особами.

Проте поняття представництва взагалі та довіреності зокрема є набагато ширшими за наведені вище визначення, які сформульовані у Цивільному

кодексі України. Існує й інший вид довіреностей, які засвідчують відносини представництва, але які ґрунтуються на нормах процесуального права.

Отже, окрім Цивільного кодексу України, посилення на такий документ як довіреність, у тому числі й нотаріально посвідчену, передбачається багатьма іншими нормативними актами. А тому нотаріус має враховувати вимоги, які передбачені й іншими актами чинного законодавства України.

Поняття представництва існує не тільки у цивільному праві, а й у цивільному та господарському процесі тощо. Частина 2 статті 42 Цивільного процесуального кодексу України передбачає серед документів, які посвідчують повноваження представників, нотаріально посвідчену довіреність фізичної особи. Стаття 58 Кодексу адміністративного судочинства України серед переліку документів, що підтверджують повноваження представників фізичної особи на ведення справи в адміністративному суді, містить довіреності, які посвідчуються нотаріально. Митний Кодекс України у статті 26 відтворює аналогічну норму: "У відносинах з митними органами інтереси підприємств та громадян можуть представляти митні брокери та інші особи на підставі відповідного договору, укладеного з підприємством, або нотаріально посвідченої довіреності (доручення), виданої громадянином". Господарський процесуальний Кодекс у статі 28 передбачив можливість підтвердження повноважень представників нотаріально посвідченою довіреністю. Наразі, пункт 151 Інструкції про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України передбачає нотаріально посвідчення довіреностей на ведення справ у суді.

Отже, предметом довіреностей, у тому числі й нотаріально посвідченої, можуть бути не лише матеріальні, але й процесуальні права, право на представництво інтересів в окремих органах. Визначення довіреності та представництва, які подаються у Цивільному кодексі України не вичерпують загальною юридичного змісту понять довіреності та представництва. Тому, на мій погляд, нотаріус під час посвідчення довіреностей має роз'яснювати відповідну статтю закону та безпосередньо у тексті довіреності посилатися на відповідну норму.

Залишається відкритим питання про те, чи має нотаріус право взагалі та на підставі саме якого нормативного акта посвідчувати довіреності на представництво в інших органах – органах виконавчої влади, місцевого самоврядування тощо, якщо це не передбачено нормами законодавства аналогічними тим, які містяться у Цивільному процесуальному кодексі України, Кодексі адміністративного судочинства України, Митному Кодексі України та Господарському процесуальному Кодексі України.

На мій погляд, відсутність спеціальної норми, яка б передбачала нотаріальне посвідчення довіреності для представництва в органах державної влади, організаціях, підприємствах та установах, органах місцевого самоврядування тощо не перешкоджає посвідченню таких довіреностей нотаріусом.

Перше, відмовляючи громадянам у посвідчені довіреностей на представництво інтересів довірителя в різних органах, порушуються права громадян (у тому числі хворих, які самостійно не мають можливості звернутися до відповідного органу та отримати необхідний документ, грошові виплати, кореспонденцію, захистити своє конституційне або цивільне право). При цьому і нотаріус порушить вимоги низки статей Конституції України: статті 41, яка стверджує, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності, статті 55 – про захист прав і свобод людини і громадянина судом, статті 59 – про право на правову допомогу та інші норми Конституції України.

Друге, частина 4 статі 209 Цивільного кодексу України встановлює, що на вимогу фізичної або юридичної особи будь-який правочин за її участю може бути посвідчений нотаріально. А довіреність представляє собою односторонній правочин.

Третє, у чинному законодавстві відсутня пряма заборона на посвідчення такого роду довіреностей, а отже – їх посвідчення, на мій погляд, є цілком логічним та відповідає тим принципам, які закладено у Закон України "Про нотаріат".

Четверте, якщо керуватися розумінням представництва у тому значенні, яке подається Цивільним кодексом України, а точніше – якщо звести поняття представництва тільки до представництва по здійсненню правочину, то на практиці виникає багато проблемних ситуацій. Так, зазвичай, довіритель передає представникові не лише повноваження по вчиненню правочину: у переважній більшості випадків довіреності, мета яких би була тільки укладення правочину від імені довірителя – відсутні. Громадяни прагнуть, щоб у тексті довіреності передбачалися також повноваження, необхідні як для здійснення усього комплексу необхідних дій, які передують вчиненню правочину, так ті тих, які слідує за його вчиненням. А саме – на отримання необхідних довідок для здійснення правочинів (на представництво у районних державних адміністраціях, органах реєстрації прав власності на об'єкти нерухомого майна, органах комунального господарства тощо). І це є цілком логічним, оскільки вчиненню правочину передують цілий комплекс підготовчих дій по збору необхідних документів та проведенню організаційних заходів, а після укладення правочину – по реєстрації новостворених прав та обов'язків для сторін. І усі ці дії також має здійснювати представник, у іншому випадку взагалі може відпасти необхідність у посвідченні довіреності.

П'яте, для посвідчення довіреностей на представництво інтересів у відповідних органах для нотаріуса важливим є те, що наявним є безспірний факт: воля довірителя на передачу певних своїх цивільних прав іншій особі – представникові.

Звичайно, що всі ці аргументи в тій чи іншій мірі вразливі. Вони будуть вразливими до тих пір, поки ми не матимемо належного законодавчого закріплення норм, що врегулюють відносини представництва та посвідчення довіреностей. Так, безу-

мовно, і довгоочікуваний Закон України "Про нотаріат" та інші законодавчі акти повинні бути однозначно та логічно узгоджено між собою, вирішити питання про природу представництва, предмет довіреності та, зокрема, про надання довіреностей на представництво у відповідних органах.

А поки що, враховуючи те, що поняття довіреності, надане у Цивільному кодексі України регулює лише представництво у матеріальному праві та не охоплює всього обсягу довіреностей, посвідчення яких передбачено законодавством України, під час посвідчення довіреностей нотаріусу слід враховувати не лише норми Цивільного кодексу України, а й всього законодавства України, оскільки стаття 2 Закону України "Про нотаріат", яка врегулює правову основу діяльності нотаріату, зазначає, що нею є Конституція України, Закон України "Про нотаріат" та інші законодавчі акти України.

Сучасний стан законодавства є досить потужним механізмом творчого пошуку і для теоретиків, і тим більше для практиків. Перші вимушені знаходити засоби обґрунтування суперечливих правових норм, "вкладаючи" окремі нормативні акти у цілісну систему, яку вони і повинні за своєю природою складати – систему законодавства. У юристів-практиків задача ще більш складна – застосувати норми суперечливих нормативних актів (які іноді навіть протилежним чином регулюють одні й ті ж відносини) таким чином, щоб не порушити права та свободи громадян з одного боку, а з і іншого – діяти завжди в межах Закону.

Що стосується нотаріусів, які посвідчують безспірні права та факти, то їх завдання ускладнюється ще й тим, що внаслідок плутанини в юридичних поняттях саме витлумачити "безспірність" факту або права стає іноді досить не простим завданням.

Зміст поняття довіреності та представництва згідно чинного законодавства України не вичерпується тими значеннями, які подаються Цивільним кодексом України. Вони є набагато ширшими та виходять за межі статей 237 та 244 Цивільного кодексу України. Відносини представництва не обмежуються засвідченням правовідносин, в яких одна сторона (представник) від імені іншої сторони (довірителя) вчиняє дії, спрямовані на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків, тобто вчиняє правочин.

Довіреності на представництво в окремих органах є "легітимними" – про це свідчать норми Господарсько-процесуального, Цивільного процесуального кодексу, Кодексу Адміністративного судочинства тощо.

Усі спірні питання щодо нотаріального посвідчення довіреностей, у тому числі – визначення поняття довіреності, поняття представництва, посвідчення довіреностей на представництво в органах, мають бути врегульовані у чинному законодавстві України, та, перш за все в Законі України "Про нотаріат України".

В майбутньому планується продовжити розмову про предмет та правову природу довіреності. ■

Порядок надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі

Марія ДОЛИНСЬКА,
кандидат юридичних наук

27 березня 1998 р. № 222 Президентом України підписано Указ "Про заходи щодо підтримки індивідуального житлового будівництва на селі", відповідно до якого Кабінетом Міністрів України 3 серпня 1998 року за № 1211 затверджено Положення про порядок формування і використання коштів фондів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі та 5 жовтня 1998 р. за № 34597 затверджено Правила надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі із наступними змінами та доповненнями.

Положенням про порядок формування і використання коштів фондів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі передбачено, що названі фонди (республіканський, обласний, міський) створюються відповідно до актів Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Севастопольської міської державних адміністрацій, їх засновниками є Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Севастопольська міська державні адміністрації.

Фонди діють на підставі відповідних статутних документів фондів з урахуванням місцевих умов з метою розширення на відповідних територіях інвестування в будівництво житла на селі, здешевлення його вартості, створення забудовникам сприятливих умов для спорудження житлових будинків з надвірними підсобними приміщеннями.

Фонди підтримки індивідуального житлового будівництва на селі є спеціалізованими кредитно-фінансовими господарськими організаціями. Фонди проводять свою діяльність на умовах повної господарської самостійності, є юридичними особами, мають самостійні баланси, рахунки в банківських установах, інші необхідні реквізити.

З метою контролю за правильністю та ефективністю використання коштів фондів створюються спостережні ради, зокрема у Львівській області функціонує спостережна рада Львівського обласного фонду підтримки індивідуального житлового будівництва на селі.

Основними завданнями названих фондів є:

1. Формування коштів за рахунок таких джерел:

- коштів Державного бюджету, виділених для надання пільгових довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам;

- частини державних капітальних вкладень, що виділяються на розвиток соціальної сфери села;

- частини капітальних вкладень, передбачених у місцевих бюджетах на виконання програм соціально-економічного розвитку відповідних територій;

- банківських кредитів;

- коштів підприємств, установ, організацій та окремих громадян, залучених на договірних засадах для житлового будівництва;

- за рішеннями відповідних органів місцевого самоврядування частини справлених місцевих податків і зборів;

- частини сум, що нараховуються контролюючими органами за відповідні порушення, штрафів та інших санкцій, що надходять до місцевих бюджетів;

- інших надходжень, що не суперечать законодавству.

2. Ефективне використання сформованих коштів для реалізації державної політики у сфері індивідуального житлового будівництва на селі. Основними напрямками діяльності фондів є:

- надання фінансової підтримки індивідуальним забудовникам – довгострокових кредитів у розмірах, що визначаються із розрахунку кошторисної вартості будинку, для спорудження індивідуальних житлових будинків та надвірних підсобних приміщень;

- надання разом з місцевими державними адміністраціями та органами місцевого самоврядування практичної допомоги індивідуальним забудовникам у вирішенні питань вибору та оформлення земельних ділянок, проектів будівель, забезпечення будівельними матеріалами та супутніми товарами, укладення договорів з підрядними організаціями та контролю за виконанням ними обумовлених термінів завершення робіт згідно з етапами будівництва та умов інженерного забезпечення, а також технічний нагляд за будівництвом житла та інженерних мереж;

- укладення за участю індивідуальних забудовників договорів з підрядними організаціями на будівництво інженерних мереж у місцях компактної забудови;

- складання розрахунків потреб у коштах, які виділяються на фінансування індивідуального житлового будівництва, та подання їх для узагальнення до Мінагропрому;

- здійснення контролю за цільовим використанням коштів, які виділяються на фінансування будівництва житла та інженерних мереж;

- створення власної матеріально-технічної бази з виготовлення будівельних матеріалів і конструкцій, обслуговування машин і механізмів, переробки та реалізації сільськогосподарської продукції.

Ліквідація фондів або їх реорганізація можуть проводитися за рішенням Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Севастопольської міської державних адміністрацій та в інших випадках, передбачених законодавством.

Звертаю увагу на те, що у разі реорганізації фондів (злиття, розподілу, перетворення тощо) їх права і обов'язки переходять до правонаступників.

Особливо варто наголосити на тому, що фонди мають право вносити пропозиції місцевим органам виконавчої влади щодо використання частини державних централізованих капітальних вкладень, що виділяються на розвиток соціальної сфери села, безпосередньо для спорудження комунальних мереж та систем інженерного забезпечення індивідуальних житлових будинків насамперед у місцях компактної забудови.

Кредити надаються на зворотній основі з дотриманням основних принципів кредитування (платності, строковості та цільового використання їх забудовниками для спорудження в сільській місцевості нових індивідуальних житлових будинків з надвірними підсобними приміщеннями або для його завершення).

Списки індивідуальних забудовників, які потребують кредитування за рахунок коштів фондів, складаються фондами та затверджуються органами місцевого самоврядування.

Надання та повернення довгострокових кредитів індивідуальними забудовниками здійснюється відповідно до Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України від 5 жовтня 1998 р. за № 1597 (із наступними змінами та доповненнями).

Зазначеними Правилами визначено умови і порядок надання фондами підтримки індивідуального житлового будівництва на селі (далі – фонди) пільгових довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі на виконання регіональних програм "Власний дім" і є основою для розроблення відповідних регіональних правил з урахуванням місцевих умов.

Слід зазначити, що кредитування фондами будівництва житла на селі є прямим, адресним (цільовим), зворотним і здійснюється у межах наявних кредитних ресурсів фондів.

Відповідно до зазначених правил у даному випадку поняття кредиту слід розуміти як суму коштів або матеріальних ресурсів (у грошовому виразі), що надаються індивідуальним забудовникам за рахунок кредитних ресурсів фондів для фінансування спорудження житлових будинків з надвірними підсобними приміщеннями, інженерних мереж, підключення їх до існуючих комунікацій, а також придбання незавершеного будівництвом та готового житла за експертною оцінкою з прове-

денням його добудови та реконструкції відповідно до Положення, затвердженого Мінагрополітики і Мінфіном та зареєстрованого Мінюстом (далі – індивідуальне житло).

Позичальниками кредитів за рахунок кредитних ресурсів фондів можуть бути лише громадяни України, які постійно проживають, будують індивідуальне житло в сільській місцевості, працюють в органах місцевого самоврядування, на підприємствах, в установах та організаціях сільського господарства, інших господарських формуваннях, що функціонують у сільській місцевості, соціальної сфері села, а також на підприємствах, в установах та організаціях переробних і обслуговуючих галузей агропромислового комплексу, навчальних закладах, закладах культури та охорони здоров'я розташованих у межах району.

Проте вищезазначені підстави та умови кредитування не поширюються на громадян України, які отримали на будівництво індивідуального житла позики, в тому числі банківські кредити, з пільговим погашенням за рахунок коштів бюджетів відповідно до інших нормативно-правових актів.

Доцільно зазначити, що право одержання кредиту відповідно названих Правил надається індивідуальному забудовникові тільки один раз.

Законодавством передбачено, що кредит індивідуальному забудовнику надається на строк до 20 років, 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 з внесенням за користування ним плати у розмірі трьох відсотків річних.

У випадку, якщо позичальник, який на дату укладення кредитної угоди має трьох і більше неповнолітніх дітей, він звільняється від сплати відсотків за користування кредитом.

Однією із основних вимог отримання кредиту індивідуальному забудовнику є постійне його проживання або переселення на постійне місце проживання у сільську місцевість, а також підтвердження ним своєї платоспроможності.

У першочерговому порядку кредит надається індивідуальним забудовникам для завершення раніше розпочатого будівництва індивідуального житла.

Сума кредиту визначається Фондом підтримки індивідуального житлового будівництва на селі з урахуванням платоспроможності позичальника і не може перевищувати кошторисної вартості індивідуального житлового будинку та надвірних підсобних приміщень і граничного розміру кредиту у сумі п'ятдесяти тисяч гривень для добудови будинку і сто тисяч гривень для спорудження нового житлового будинку.

Але, сума кредиту може змінюватися відповідно до змін вартості будівництва, що виникли за

період будівництва. У зв'язку з цим виконуються додаткові розрахунки та в установленому порядку вносяться зміни до кредитної угоди.

Індивідуальні забудовники, яким надавати-меться кредит, визначаються фондами за поданням їх відділень на підставі відповідних списків, затверджених органами місцевого самоврядування.

Для підтвердження права на одержання кредиту та визначення його суми індивідуальний забудовник подає до Фонду підтримки індивідуального житлового будівництва на селі такі документи:

заяву на ім'я керівника виконавчого органу фонду про надання кредиту;

клопотання органу місцевого самоврядування про надання кредиту;

паспорт громадянина України (для перевірки особи);

довідку про склад сім'ї (форма № 3);

документи, необхідні для визначення платоспроможності позичальника (довідку з місця роботи позичальника і членів його сім'ї із зазначенням доходу, одержаного за попередні 12 місяців тощо);

довідку, видану бюро технічної інвентаризації про наявність (або відсутність) приватного житла;

витяг з рішення органу місцевого самоврядування про відведення земельної ділянки та надання дозволу на забудову;

проектно-кошторисну документацію на спорудження або добудову житлового будинку з надвірними підсобними приміщеннями, погоджену з районним архітектором, вартість виготовлення якої за згодою позичальника може входити до суми кредиту;

довідку органу місцевого самоврядування про наявність (відсутність) земельної ділянки (паю), її розмір.

Рішення про надання або про відмову у наданні індивідуальному забудовнику кредиту приймає виконавчий орган фонду на підставі поданих документів у строк не пізніше 30 днів з дати реєстрації заяви забудовника.

У разі прийняття рішення про відмову у наданні кредиту виконавчий орган або відділення фонду в місячний строк у письмовій формі повідомляє про це індивідуального забудовника з обґрунтуванням причин відмови.

Позитивне рішення виконавчого органу фонду є підставою для укладення з індивідуальним забудовником кредитної угоди.

Надання кредиту здійснюється на підставі кредитної угоди, що укладається після підтвердження права позичальника на його одержання та визначення суми кредиту.

Зобов'язання позичальника за кредитною угодою мають забезпечувати:

1. Договором поруки.

Поручителем може бути підприємство, установа або організація, що є місцем роботи позичальника, або нотаріально посвідчене поручительство одного чи кількох громадян.

2. Договором про іпотеку будівель, що споруджуються за рахунок кредиту, а у разі коли житло будується на земельній ділянці, яка належить позичальнику на правах приватної власності, — також про іпотеку земельної ділянки.

3. Договором застави іншого майна та майнових прав.

У кредитній угоді між фондом та індивідуальним забудовником (позичальником) визначаються умови надання кредиту позичальникові, погашення позичальником заборгованості за кредит та внесення плати за користування ним відповідно до чинного законодавства. Зміни та доповнення до кредитної угоди оформляються додатковою угодою і є невід'ємною частиною кредитної угоди.

Кредитна угода укладається на всю суму кредиту, яка видається частинами, поетапно (чотири етапи) згідно з графіком будівництва:

перший етап – земляні роботи, спорудження фундаменту та цокольної частини будинку (з перекриттям), гідроізоляційні роботи;

другий етап – спорудження поверхів будівлі, придбання та встановлення віконних і дверних блоків, спорудження даху, покрівлі;

третій етап – внутрішні опоряджувальні роботи, облаштування внутрішніх систем інженерного забезпечення, спорудження господарських будівель;

четвертий етап – зовнішні опоряджувальні роботи, зовнішні інженерні мережі, спорудження під'їздів та підходів.

Але, за згодою сторін кредитної угоди графік будівництва може бути змінено, а графік будівництва з визначеними термінами виконання етапів є складовою кредитної угоди.

Зверну увагу нотаріусів на те, що з 14 січня 2006 року набрав чинності Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України", відповідно до якого у частині четвертій статті 55 Закону України "Про нотаріат" замінено слова "місцезнаходження вказаного майна", на і "місцезнаходження вказаного майна або за місцезнаходженням однієї зі сторін правочину".

Відповідно до листа Міністерства юстиції України № 31-34-19 від 1 лютого 2006 року, термін "місцезнаходження" (стаття 93 Цивільного кодексу України) стосується лише юридичних осіб, тому у даному випадку (фонд є юридичною особою), посвідчення договору іпотеки, застави майна за кредитним договором за рахунок коштів фонду підтримки індивідуального житлового будівництва на селі може провадитися, як за місцем знаходженням фонду (юридичної особи), так і за місцем розташування заставленого майна.

Кредит може надаватися позичальникові матеріальними ресурсами, необхідними для житлового будівництва, або коштами у безготівковій формі залежно від умов кредитної угоди.

Видача кредиту здійснюється в міру виконання робіт відповідно до актів про завершені етапи будівництва, складеними позичальником, підрядною організацією та відділенням фонду, а у разі виконання робіт власними силами позичальника – позичальником і відділенням фонду.

Під час видачі кожної частини кредиту переоформляється попереднє строкове зобов'язання позичальника за його підписом та вносяться зміни до графіка.

Позичальник може одержати кошти авансом у безготівковій формі на придбання будівельних матеріалів, конструкцій, обладнання в розмірі до 25 відсотків суми кредиту, якщо це обумовлюється кредитною угодою.

Строк використання кредиту обумовлюється у кредитній угоді і не повинен перевищувати двох років з дня одержання першої його частини.

Погашення кредиту та внесення плати за користування ним розпочинається позичальником через два місяці після завершення строку використання кредиту та може проводитися коштами та/або частково чи повністю сільськогосподарською продукцією власного виробництва за цінами та на умовах, визначених кредитною угодою, рівними частинами щоквартально, до 15 числа місяця, що настає за звітним періодом, або до 30 листопада поточного року.

Зазначаємо, що погашення позики в останній рік повинно бути проведено до закінчення терміну кінцевого погашення кредиту.

За бажанням позичальника у договорі може передбачатися дострокове погашення кредиту та/або внесення плати за користування ним, також забудовник може щороку вносити плату за користування кредитом, починаючи з першого року його одержання, якщо це обумовлено кредитною угодою.

У випадку порушення умов кредитних угод, в тому числі у разі використання кредиту не за призначенням, фонди підтримки індивідуального будівництва на селі мають право вимагати дострокового погашення кредиту та дострокового внесення позичальниками інших платежів, передбачених цими договорами, за прострочення платежу нараховується пеня з розрахунку подвійної річної облікової ставки Національного банку України, що діє на день виникнення боргу.

У випадку повного виконання позичальником фінансових зобов'язань за кредитним договором, то цей факт оформляється відповідним актом сторін кредитної угоди.

Якщо позичальник не виконав умов кредитної угоди, то фонд підтримки індивідуального будівництва на селі, відповідно до законодавства, здійснює заходи щодо стягнення заборгованості та інші дії, передбачені умовами кредитної угоди.

За подання Фонду підтримки індивідуального будівництва на селі позичальником недостовірних даних у документах для отримання кредиту, то до нього застосовуються санкції, передбачені чинним законодавством України.

Фонд підтримки індивідуального будівництва на селі має право, а позичальники повинні надавати представникам фондів безперешкодно можливість для огляду споруджуваних житлових будинків з надвірними підсобними приміщеннями і перевірки документів, які підтверджують фактичні витрати та цільове використання кредиту, актів приймальних комісій або виданих бюро технічної інвентаризації довідок про реєстрацію будов із зазначенням їх оцінної вартості, або виправданих документів (рахунки, квитанції, чеки торговельних організацій тощо). Дана перевірка освоєння та цільового використання кредиту оформляється актом, який підписується працівником фонду та позичальником.

Кошти, передбачені на кредитування індивідуального житлового будівництва на селі, а також кошти, які надходять від погашення кредитів, наданих позичальникам за рахунок Державного бюджету, Державним казначейством у процесі виконання Державного бюджету, перераховуються за розподілом головного розпорядника бюджетних коштів на реєстраційні рахунки, відкриті фондам у територіальних органах Державного казначейства як одержувачам коштів Державного бюджету. Розподіл річних обсягів коштів Державного бюджету між регіонами головний розпорядник погоджує з Міжвідомчою координаційною комісією з питань підтримки індивідуального житлового будівництва на селі, а кошти з інших джерел фінансування перераховуються безпосередньо на рахунки фондів у встановленому порядку.

Кошти, які надходять від погашення кредитів, наданих позичальникам за рахунок Державного бюджету, зараховуються на відповідні реєстраційні рахунки, відкриті в територіальних органах Державного казначейства, з подальшим спрямуванням на кредитування індивідуального житлового будівництва на селі.

Позитивною рисою законодавства щодо кредитування індивідуального будівництва на селі є те, що сформовані за рахунок бюджетних джерел кошти фондів, які не використано у звітному бюджетному році, вилученню не підлягають і використовуються за призначенням у наступному році.■