

Олександр Ігорович **ШТОЙКО**

аспірант, Хмельницький університет управління та права імені Леоніда Юзькова; Голова фонду, Державне підприємство – Хмельницький обласний фонд підтримки індивідуального житлового будівництва на селі

ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-7753-8888>

e-mail: shtoykoaleksandr@gmail.com

ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ СУБ'ЄКТІВ ТА ОБ'ЄКТІВ ВІДНОСИН З ПІЛЬГОВОГО КРЕДИТУВАННЯ ІНДИВІДУАЛЬНОГО ЖИТЛОВОГО БУДІВНИЦТВА В СІЛЬСЬКІЙ МІСЦЕВОСТІ

Статтю присвячено дослідженню суб'єктів та об'єктів відносин з пільгового кредитування індивідуального житлового будівництва в сільській місцевості. Виокремлено види та структурні елементи правовідносин, наведено характеристику основних суб'єктів. Проаналізовано критерії, яким мають відповідати майбутні позичальники. Досліджено систему об'єктів правовідносин, основним серед яких визначено спорудження житлових будинків. Аргументовано доцільність дотримання державних будівельних норм і правил у зведенні будинку на умовах пільгового кредитування.

Ключові слова: індивідуальне житлове будівництво, пільгове кредитування, адміністративно-правове регулювання, сільські території, фонд підтримки індивідуального житлового будівництва на селі

ВСТУП

Україна традиційно є аграрною державою, а традиції сільського способу життя складають основу національного культурного коду. Втім, прогрес вносить свої корективи, розвиток промисловості та великих міст робить життя в місті більш простим та привабливим для людей. Не тільки більше можливостей у працевлаштуванні за широким списком професій, але й зручні побутові умови, доступність і якість закладів охорони здоров'я, освіти, культури схиляють вибір на користь життя у місті. Занепад вітчизняного села загрожує не тільки суто продовольчій безпеці країни, що само собою є значною проблемою, але і руйнує історичну культурну спадщину, змінює менталітет і традиції народу.

Подолання проблем розвитку сільських територій можливе тільки в комплексі взаємоузгоджених заходів, серед яких чільне місце займають заходи адміністративного регулювання житлових відносин. Забезпечення доступним і якісним житлом сільських мешканців є однією з найважливіших складників політики підвищення привабливості сільських територій для роботи і проживання людей. В цьому контексті набувають підвищеної актуальності відносини з пільгового кредитування індивідуального житлового будівництва в сільській місцевості. Будучи одним з видів державної допомоги сільським мешканцям, пільгове кредитування індивідуального житлового будівництва крім того реалізує важливі економічні, соціальні та культурні функції.

Проблеми пільгового кредитування індивідуального житлового будівництва досліджуються в науці, зокрема, у працях таких авторів як В.В. Латишева, В.М. Прилипко, В.В. Слончак, В.А. Тулянцева, В.А. Ціленко та багатьох інших. Втім, не всі аспекти відносин отримали повноцінну увагу. Зокрема, залишаються недостатньо досліджені окремі елементи правовідносин.

Тому **МЕТА** статті – дослідження об'єктів та суб'єктів відносин з пільгового кредитування індивідуального житлового будівництва.

МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Запорукою достовірності отриманих результатів є послідовне дотримання методологічної основи дослідження.

Для досягнення поставленої мети застосовано систему методів, притаманних дослідженню адміністративно-правових явищ. Тому у статті застосовано методи аналізу, порівняння класифікації та синтези. Для формулювання висновків і пропозицій застосовано методи узагальнення та абстрагування.

РЕЗУЛЬТАТИ

У сфері індивідуального житлового будівництва на селі складається складний комплекс узгоджених правовідносин, серед яких умовно можна виділити певні складники [1, с. 228-229].

Основа складають власне відносини з будівництва житлових будинків. Загалом виконання будівельних робіт можливо власними силами забудовника, господарським способом, а також з використанням цивільно-правових договорів. Ця царина відносин здебільшого регулюється цивільним правом. Втім, будівельна діяльність належить до кола тих, що містять потужний адміністративний компонент, навіть в найбільш приватній своїй частині. Крім того, будівництву передують отримання земельної ділянки, що врегульовано земельним законодавством. Земельну ділянку може бути отримано на підставі цивільно-правової угоди, будівництво може здійснюватись і на ділянці, що перебуває в постійному користуванні або використовується на підставі іншого речового права. Адміністративно-правовий компонент правового регулювання оформлення земельної ділянки для будівництва є також істотним. До нього залучаються державні органи, ОТГ тощо. Отже, вплив публічно-правових обмежень на індивідуальне житлове будівництво є значним. Тому саме адміністративно-правовий компонент правового регулювання індивідуального житлового будівництва на селі є на нашу думку основним, що визначає галузеву належність досліджуваних відносин до сфери адміністративного права. Недотримання зазначених обмежень може призвести до неможливості оформлення прав на зведений об'єкт і в навіть знесення об'єкта, до претензій з боку інших осіб, зокрема сусідів, контролюючих органів.

У тих випадках, коли будівництво відбувається із залученням державних кредитних коштів, об'єкт правового регулювання ускладнюється механізмами кре-

дитування, котрі в такому разі також мають адміністративний характер, адже будуються на підставі визначених державою умов і пріоритетів, не переслідують комерційної мети та реалізують передусім соціальні завдання. Першочергового значення набувають адміністративні процедури відбору позичальників, визначення їх черговості, виконання умов та порядку кредитування. Адміністративний характер окреслених процедур реалізується передусім в їх заснуванні на владно-управлінській державній діяльності. Крім того, застосування державного пільгового кредитування як елемент ускладнення відносин індивідуального житлового будівництва підвищує звичайні вимоги до здійснення будівельної діяльності.

Так, відносини у сфері пільгового кредитування індивідуального житлового будівництва за своєю сутністю, структурою, формою і змістом є адміністративно-правовими. Вкраплення елементів цивільно-правового, житлового, земельного характеру відображає специфіку окремих елементів, має місце там, де адміністративна основа це дозволяє, і лише підкреслює владно-управлінський характер загального комплексу відносин.

Зміст правовідносин у сфері пільгового кредитування індивідуального житлового будівництва значно визначається правовим статусом суб'єктів, що є їх учасниками.

Основним суб'єктом вказаних відносин є позичальник.

Законодавством для позичальників встановлено низку критеріїв [2]. Передусім це мають бути громадяни України. Також ці особи повинні постійно проживати в сільській місцевості або переселились для постійного проживання в сільську місцевість. Крім того, характеристикою позичальника є працевлаштування на установах, підприємствах, організаціях, в ОСГ, що працюють у сільській місцевості та знаходяться у межах району проживання чи суміжних районах. Також позичальниками можуть бути військовослужбовці ЗСУ, Нацгвардії, СБУ та інших військових формувань, добровольчих формувань, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України.

В якості характеристики позичальника в Правилах надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі (далі – Правила) [2] застосоване також поняття платоспроможності. Для встановлення платоспроможності застосовується такий критерій: після сплати щомісячного платежу на погашення кредиту з урахуванням процентів, у позичальника має залишитись дохід, що є більшим або дорівнює прожитковому мінімуму на кожного члена його сім'ї. Однак, на нашу думку, таку характеристику правильніше вважати умовою отримання кредиту. Фактично і текст правових норм дає підстави для такого висновку, адже платоспроможність визначається стосовно кандидату і є умовою отримання ним статусу позичальника.

В літературі висловлено критичне ставлення до окремих умов, що ставляться для претендентів на отримання пільгового кредиту. Так, йдеться про те, що визначення в якості обов'язкового критерію роботи кандидата в сільській місцевості є недоречною умовою. Адже ніні усі сільські мешканці не можуть бути забезпечені роботою на селі. Деякі люди воліють проживати в селі, але мають роботу в місті. Позбавлення їх можливості отримання пільгового кредиту на будівництво житлового будинку в сільській місцевості є несправедливим [3].

Такі зауваження є слушними, тому, на нашу думку, доцільно запровадити альтернативу: проживання або робота в сільській місцевості.

Також законодавство застосовує термін «індивідуальний забудовник» як синонім поняття «позичальник» [2]. І хоча в межах власне Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі з огляду на їх специфічний предмет регулювання така синонімічність є цілком допустимою, загалом це різні статуси, що характеризують особу як суб'єкта різних відносин. Позичальник – це суб'єкт кредитних відносин, а індивідуальний забудовник – адміністративно-будівельних.

У статусі індивідуального забудовника особа має низку прав (права на оскарження дій (бездіяльності) державних органів у разі відмови у видачі будівельної документації, а також на подання позову про визнання права власності на збудований об'єкт нерухомості у разі, коли забудовники належним чином не оформили свою будову тощо) та обов'язків, серед яких виділимо такі: обов'язок оформлення прав на земельну ділянку; обов'язок отримання дозволу на будівництво об'єктів капітального будівництва; обов'язок державної реєстрації збудованого об'єкта нерухомості тощо.

Іншим суб'єктом відносин є відділення фонду підтримки індивідуального житлового будівництва на селі (далі – фонд). Фонди утворюються відповідно до Положення про порядок формування і використання коштів фондів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі [4]. У цьому нормативному акті визначено статус фонду в найбільш загальних рисах. Вказано, що фонди за своєю сутністю є спеціалізованими господарськими організаціями, діяльність яких здійснюється у кредитно-фінансовій сфері. Фонди є юридичними особами, здійснюють свою діяльність на умовах господарської самостійності.

Основна мета, яку поставлено під час створення фондів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі, полягала не тільки у розвантаженні бюджету від частини соціальних видатків, але й у підкресленні пріоритетності напряму забезпечення житлових прав громадян в сільській місцевості та розвитку села загалом. У сучасних умовах фонди є своєрідним механізмом перерозподілу національного доходу з метою захисту інтересів сільського населення, вирішення завдань забезпечення громадян доступним житлом. З іншого боку, фонди є важливою частиною системи публічних фінансів, а практика їх використання поширена в зарубіжних країнах [5, с. 51]. Цільові фонди формуються для пом'якшення кризових явищ у суспільстві, зокрема в економіці, завдяки перерозподілу фінансів, що залучаються органами державної та місцевої влади [6, с. 271]. Значення фондів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі пояснюється низкою особливостей, які ще раз підтверджують важливість цієї ланки у фінансовій системі країни. Вони заплановані органами влади та управління та мають строго цільову спрямованість на підтримку сільського господарства та агропромислового комплексу; кошти таких фондів призначені для фінансування видатків, пов'язаних із забезпеченням житлових прав громадян; кошти йдуть потреби сільського населення тощо. Високий ступінь концентрації та централізації фінансів у фонді підтримки індивідуального житлового будівництва на селі має свої

переваги. Основна перевага – можливість мобілізації значних фінансових ресурсів на вирішення глобального національного завдання в межах окремих територій. Важливо, що кошти фонду не може бути вилучено чи спрямовані на нецільове використання. Адже створення державних позабюджетних цільових фондів найбільш ефективною реалізацією завдань утворення, використання, розподілу (перерозподілу) публічних фінансів [7, с. 87].

Для фондів характерним є чітке встановлення джерел, що дає змогу досить точно прогнозувати обсяги коштів цих фондів і, що не менш важливо, контролювати цільове використання зазначених фінансових ресурсів. Фонди формуються з автономних джерел – це означає, що вони не пов'язані з іншими джерелами державних доходів і не залежать від них, мають власну матеріальну базу. Фонди мають також організаційну самостійність і відокремленість.

Слід зазначити, що фонди можуть розглядатися з двох поглядів: 1) як фонд грошових коштів є ланкою фінансової системи поряд з іншими державними та недержавними фондами грошових коштів; 2) як суб'єкт – діє в організаційно-правовій формі державного позабюджетного фонду, що є типом державної установи. Тому в науці визначено дуалістичну природу позабюджетного фонду, згідно з якою цей фонд є суб'єктом фінансових правовідносин – неприбутковою юридичною особою публічного права (орган державної влади, що має відповідний правовий статус) та об'єктом фінансових правовідносин (фонд грошових коштів, що спрямовано на фінансування певних заходів) [8, с. 18-19]. Правовий статус фондів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі нині має багатоаспектний характер. З одного боку, фонди постають як уповноважені органи державного управління громадськими фінансовими коштами за завданням громадського суб'єкта, здійснюючи виплати й контролю над ними, а з іншого – фонди являють собою самостійні юридичні особи, які є кредиторами, що беруть участь у цивільному обігу та здійснюють фінансування у рамках кредитних відносин. Також фонди у процесі інвестування своїх коштів вступають у цивільно-правові відносини з різними суб'єктами (позикодавцем, поручителем тощо).

Крім названих основних суб'єктів, до правовідносин у сфері пільгового кредитування індивідуального житлового будівництва на селі залучаються члени сім'ї позичальника, заставодавець та поручитель, права та обов'язки яких визначаються загальними нормами кредитного законодавства та умовами кредитного договору.

Наступним елементом правовідносин у сфері пільгового кредитування індивідуального житлового будівництва є їх об'єкт.

Відповідно до Правил об'єктом кредитування може бути:

- спорудження житлових будинків з надвірними підсобними приміщеннями;
- добування незавершених житлових будинків;
- реконструкція, капітальний ремонт житла,
- спорудження інженерних мереж, підключення їх до наявних комунікацій;
- придбання незавершеного будівництва;
- придбання готового житла;
- реконструкція житлового будинку.

Так, слід розуміти, що об'єкт правовідносин з пільгового кредитування індивідуального житлового будівництва

на селі тлумачиться розширено, і це є правильним підходом. Адже на селі є досить багато житла, котре цілком придатне до використання в разі його удосконалення.

Визначення будівництва індивідуального житлового будинку в сільській місцевості як основного об'єкта правовідносин відбувається на основі більш загальної категорії «будівництво». Виходячи з широкого розуміння, під будівництвом розуміється певна виробнича галузь, зокрема й діяльність у частині розширення або створення об'єктів, які можуть бути віднесені до виробничої або не мати нічого спільного з виробничою сферою. Зі свого боку під житловим будівництвом розуміється створення будівель, споруд (зокрема на місці об'єктів капітального будівництва, що зносяться), в результаті якого будуть створені об'єкти житлових прав. Житловий будинок у цьому розумінні буде будівлею, що складається з кімнат і допоміжних приміщень, наприклад, санітарного вузла, коридору, кухні, балкона тощо з проживанням потреб. Основним критерієм класифікації будівництва індивідуального житла буде поверховість, а також кількість сімей, які користуватимуться збудованим будинком.

Відповідно в літературі пропонується визначення поняття «будівництво» як спорудження нового об'єкта, реконструкція, технічне переоснащення діючих підприємств, реставрація, капітальний ремонт об'єктів будівництва, виконання монтажних робіт та знесення таких об'єктів [9, с. 5]. Таке визначення цілком придатне і для застосування у сфері пільгового кредитування житлового будівництва в сільській місцевості.

На відміну від будівництва багатоквартирних будинків, що досить детально врегульовано законом, забезпечене механізмами державного будівельного нагляду та іншими правими засобами, індивідуальне житлове будівництво перебуває в іншому положенні. Однак об'єкт, що зводиться, повинен відповідати особливим вимогам, оскільки йдеться про створення нерухомої речі, й не просто нерухомої, а про житлове приміщення, призначене і придатне для постійного проживання в ньому громадян. Так, рішення про індивідуальне житлове будівництво є відповідальним рішенням для приватного забудовника. Низька культура індивідуального житлового будівництва інколи призводить до будівництва неякісного житла, низької ліквідності його на вторинному ринку, порушення прав та інтересів третіх осіб у контексті т.зв. «сусідських прав» (наприклад, стосовно протипожежної безпеки, проникнення природного світла, стоку талої води тощо).

З урахуванням викладеного видається, сама концепція індивідуального житлового будівництва в Україні має бути змінена у бік посилення контролю (нагляду) з боку органів громадської влади під час будівництва приватних житлових будинків. Так, наприклад, У США загальна мета стандартизації полягає у встановленні положень, які забезпечують відповідність об'єкта стандартизації своєму призначенню, раціональне використання всіх видів національних ресурсів, усунення технічних бар'єрів у торгівлі та підвищення конкурентоспроможності [10, с. 115].

Обов'язковий характер вимог призводить до того, що сьогодні в більшості розвинених країн під час будівництва індивідуального житлового будинку власник погоджує всі етапи будівництва та матеріали, які повинні відповідати встановленим вимогам. Наприклад, у багатьох європейських країнах є вимоги до зовніш-

нього вигляду будівель, де прописується все детально від висоти карниза до кольору фасаду. Дотримання встановлених норм і правил у проектуванні, виготовленні та використанні матеріалів, конструкцій, деталей та об'єктів загалом дає змогу створювати надійні, довговічні та безпечні будинки, забезпечивши водночас раціональне використання матеріальних, трудових та енергетичних витрат. Як наслідок, підвищується загальна культура будівництва, дотримуються естетичних критеріїв і забезпечується мінімальне втручання в природу.

Нині нормування індивідуального житлового будівництва здійснюється на підставі ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій» [11]. Застосування вказаних норм відбувається в порядку, встановленому Законом України «Про будівельні норми» [12]. Ці норми поширюються, зокрема, і на громадян, які здійснюють будівництво індивідуальних житлових будинків в сільських населених пунктах та на інших територіях. Є й деякі спеціальні, більш суворі норми будівництва, наприклад, в сейсмонебезпечних районах [13].

Державні будівельні норми і правила відносяться до одного з видів документів стандартизації. В індивідуальному житловому будівництві зазначені будівельні норми та правила застосовуються виключно на добровільній основі. Відсутність однозначного визначення, обов'язковості будівельних норм і правил індивідуального житлового будівництва породжує безліч спірних питань та не сприяє стабільності правового регулювання індивідуального житлового будівництва. Тому цілком серйозно мають бути розглянуті пропозиції посилення публічно-правових обмежень індивідуального будівництва з метою створення надійних, довговічних та безпечних в експлуатації житлових будинків. Особливого значення дотримання норм і правил у будівництві набуває тоді, коли таке будівництво здійснюється за рахунок коштів пільгового кредитування. На нашу думку, зведення будинку на умовах залучення коштів фонду підтримки індивідуального житлового будівництва на селі має відбуватись з більш суворим дотриманням державних будівельних норм і правил.

Окремим об'єктом кредитування є спорудження інженерних мереж та підключення їх до наявних комунікацій. На жаль, в нашій державі склалась незручна і тривала, а також дороговартісна процедура приєднання до інженерних мереж, що часто унеможливує користування житлом в сільській місцевості. Однак приєднання будинку до інженерних мереж є невід'ємною частиною забезпечення нормальних умов життя та достатнього комфорту мешканців. Науковці наполягають на необхідності вирішення цієї проблеми шляхом нормативного встановлення алгоритму зі спрощеними процедурами, підвищення економічної обґрунтованості та запровадження справедливої моделі взаємовідносин між усіма учасниками процесу [14, с. 66]. Цілком підтримуючи вказані пропозиції, зауважимо, що кредитування дає певну змогу полегшити вирішення проблеми, тому виділення такого окремого об'єкту є цілком доречним.

Самостійним об'єктом кредитно-будівельних відносин є реконструкція житлового будинку. Адже житловий фонд у сільській місцевості є застарілим і потребує оновлення [15, с. 221]. Вчені вказують на те, що реконструкція будинку передбачає цілеспрямовані дії особи, спрямовані на перетворення майна [16, с. 285]. Реконструкція – це

зміна параметрів об'єктів капітального будівництва, їх частин (висоти, кількості поверхів, площі, показників виробничої потужності, обсягу) та якості інженерно-технічного забезпечення. Отже, реконструкція – це зміна будь-яких характеристик об'єкта. Основною відмінністю реконструкції від капітального ремонту є зміна параметрів об'єкта капітального будівництва у реконструкції та відсутність такої зміни під час виконання капітального ремонту чи перепланування.

Важливим об'єктом кредитування є, зокрема, здійснення енергоефективних заходів та термомодернізації житла. Використання відновлюваних джерел енергії є одним з важливих напрямів енергетичної політики України [17, с. 124]. Енергоефективність розглядається як досягнення економічно виправданої ефективності використання паливно-енергетичних ресурсів за наявного рівня розвитку техніки та технології та дотримання вимог до охорони навколишнього середовища, а також як використання меншої кількості енергії, щоб забезпечити той самий рівень енергетичного забезпечення будівель або технологічних процесів на виробництві. Енергозбереження в будинку – це передусім зменшення витрат тепла за рахунок утеплення стін, підлог, стель, вікон та дверей, але безліч будинків не відповідають сучасним вимогам енерго- та ресурсозбереження через те, що побудовані за старими будівельними нормами.

Отже, дослідження основних елементів правовідносин з пільгового кредитування індивідуального житлового будівництва доводить їх складний характер. Однак, крім об'єктів та суб'єктів, важливу роль в характеристиці правовідношення складає його динаміка, тобто послідовність та розвиток ввід початку до припинення, особливості проходження окремих стадій. Саме в напрямі з'ясування специфіки розвитку правовідношення з пільгового кредитування індивідуального житлового будівництва знаходяться перспективи подальшого дослідження відповідної теми.

ВИСНОВКИ

Отже, відносини у сфері пільгового кредитування індивідуального житлового будівництва за своєю сутністю, структурою, формою і змістом є адміністративно-правовими. З урахуванням функціонування програм пільгового кредитування індивідуального житлового будівництва на селі широкий спектр відносин з будівництва доповнюється зобов'язаннями надання пільгового кредиту.

Основними суб'єктами відносин з пільгового кредитування індивідуального житлового будівництва на селі є позичальник (індивідуальний забудовник) та фонд підтримки індивідуального житлового будівництва на селі. Також до правовідносин у сфері пільгового кредитування індивідуального житлового будівництва на селі можуть залучатися члени сім'ї позичальника, засталодавець та поручитель.

Законодавство передбачає широке коло об'єктів правовідносин з пільгового кредитування індивідуального житлового будівництва на селі, до якого належать не тільки будівництво нового житла, але й різноманітні форми оновлення наявного сільського житлового фонду. Водночас зведення будинку на умовах залучення коштів фонду підтримки індивідуального житлового будівництва на селі має відбуватись з більш суворим дотриманням державних будівельних норм і правил.

Список використаних джерел

1. Ціленко В.А. Правове регулювання будівельної діяльності: склад будівельних правовідносин. *Вісник Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»*. 2014. № 2 (17). С. 225-335.
2. Про затвердження правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі: Постанова Кабінету Міністрів України від 5 жовтня 1998 року № 1597. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1597-98-п#Text>
3. Як отримати 300 тисяч гривень на будівництво в селі. URL: <http://expres.ua/news/2017/07/30/254805-otrymaty-300-tysyach-gryven-budivnytsovseli>
4. Про затвердження Положення про порядок формування і використання коштів фондів підтримки індивідуального житлового будівництва на селі: Постанова Кабінету Міністрів України від 03 серпня 1998 року № 1211. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1211-98-п#Text>
5. Тулянцева В. Правове регулювання обігу фінансових ресурсів позабюджетних державних цільових фондів. *Law. State. Technology*. 2021. Вип. 1. С. 47–53.
6. Бліхар М.М., Сарахман Ю.Б. Правова природа діяльності цільових позабюджетних державних фондів. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 9. С. 271-273.
7. Вдовенко Л.О., Сушко Н.М., Фаюра Н.Д. Фінанси. Київ, 2010. 152 с.
8. Тулянцева В.А. Фінансово-правове регулювання діяльності позабюджетних державних цільових фондів в Україні: дис. ... канд. юрид. наук. Запоріжжя, 2016. 224 с.
9. Слончак В.В. Адміністративно-правові відносини у сфері будівництва в умовах децентралізації влади: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2017. 17 с.
10. Стукаленко О.В. Світовий досвід регулювання будівельної діяльності на прикладі США. *Науковий вісник Херсонського державного університету*. 2016. Вип. 2. Т. 2. С. 112-115.
11. Про затвердження ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій»: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26 квітня 2019 року № 104. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0104858-19#Text>
12. Про будівельні норми: Закон України від 5 листопада 2009 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17#Text>
13. Про затвердження Правил для індивідуальних забудовників по впровадженню антисейсмічних заходів при будівництві індивідуальних житлових будинків у районах України з сейсмічністю 7-8 балів Наказ Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 22 червня 2009 року № 244. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0244661-09#Text>
14. Галасюк В.В. Реформування системи приєднання до інженерних мереж в Україні. *Причорноморські економічні студії*. 2018. Вип. 28-1. С. 61-68.
15. Латишева В.В. Правові аспекти житлового будівництва в сільській місцевості. *Часопис Київського університету права*. 2014. № 4. С. 220- 224.
16. Холод В.В. Щодо визначення поняття реконструйованого нерухомого майна. *Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія ПРАВО*. 2013. Вип. 21. Ч. 1. Т. 1. С. 284- 287.
17. Латишева В.В., Прилипка В.М. Енергоефективність як засіб сталого розвитку сільських територій: правовий аспект. *Вісник КрНУ імені Михайла Остроградського*. 2016. Вип. 4. С. 124-129.

References

1. Tsilenko V.A. Legal regulation of construction activities: the structure of construction legal relations. *Bulletin of the National University "Yaroslav the Wise Law Academy of Ukraine"*. 2014. № 2 (17). pp. 225-335. (in Ukrainian).
2. On approval of the rules for granting long-term loans to individual developers of rural housing: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated October 5, 1998 № 1597 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1597-98-п#Text> (in Ukrainian).
3. How to get 300 thousand hryvnias for construction in the village. URL: <http://expres.ua/news/2017/07/30/254805-otrymaty-300-tysyach-gryven-budivnytsovseli> (in Ukrainian).
4. On approval of the Regulation on the procedure for the formation and use of funds for the support of individual housing construction in rural areas: Resolution of the Cabinet of Ministers of Ukraine dated August 3, 1998. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1211-98-п#Text> (in Ukrainian).
5. Tulyantseva V. Legal regulation of the circulation of financial resources of extra-budgetary state trust funds. *Law. State. Technology*. 2021. №. 1. pp. 47–53. (in Ukrainian).
6. Blihar M.M., Sarahman Y.B. Legal nature of the activities of special-purpose extra-budgetary state funds. *Legal scientific electronic journal*. 2022. № 9. pp. 271-273. (in Ukrainian).
7. Vdovenko L.O., Sushko N.M., Faiura N.D. Finance. Kyiv, 2010. 152 p. (in Ukrainian).
8. Tulyantseva V. Financial and legal regulation of the activities of extra-budgetary state trust funds in Ukraine: dis. ... PhD in legal sciences. Zaporizhzhia, 2016. 224 p. (in Ukrainian).
9. Slonchak V.V. Administrative and legal relations in the construction sector under conditions of decentralization of power: dissertation abstract ... PhD in legal sciences. Kyiv, 2017. 17 p. (in Ukrainian).
10. Stukalenko O.V. World experience in regulating construction activities using the example of the USA. *Scientific Bulletin of Kherson State University*. 2016. Issue 2. Vol. 2. pp. 112-115. (in Ukrainian).
11. On approval of DBN B.2.2-12:2019 “Planning and development of territories”: Order of the Ministry of Regional Development, Construction and Housing and Communal Services of Ukraine dated April 26, 2019 № 104. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0104858-19#Text> (in Ukrainian).
12. On building codes: Law of Ukraine of November 5, 2009. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17#Text> (in Ukrainian).
13. On approval of the Rules for individual developers on the implementation of anti-seismic measures during the construction of individual residential buildings in areas of Ukraine with seismicity of 7-8 points Order of the Ministry of Regional Development and Construction of Ukraine dated June 22, 2009 № 244. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0244661-09#Text> (in Ukrainian).
14. Halasiuk V.V. Reforming the system of connection to utility networks in Ukraine. *Black Sea Economic Studies*. 2018. Issue 28-1. pp. 61-68. (in Ukrainian).
15. Latsycheva V.V. Legal aspects of housing construction in rural areas. *Journal of the Kyiv University of Law*. 2014. № 4. pp. 220- 224. (in Ukrainian).

16. Kholod V.V. Regarding the definition of the concept of reconstructed real estate. *Scientific Bulletin of Uzhhorod National University. Law Series*. 2013. Issue 21. Part 1. Vol. 1. pp. 284- 287. (in Ukrainian).

17. Latysheva V.V., Prylypko V.M. Energy efficiency as a means of sustainable development of rural areas: legal aspect. *Bulletin of Mykhailo Ostrohradskyi KrNU*. 2016. Issue 4. pp. 124-129. (in Ukrainian).

Oleksandr SHTOIKO

postgraduate student, Leonid Yuzkov Khmelnytskyi University of Management and Law; Chairman of the Fund State enterprise – Khmelnytskyi Regional Fund for Support of Individual Housing Construction in Rural Areas

ORCID: <https://orcid.org/0009-0003-7753-8888>

e-mail: shtoykoaleksandr@gmail.com

LEGAL REGULATION OF SUBJECTS AND OBJECTS OF RELATIONS ON PREFERENTIAL CREDITATION FOR INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION IN RURAL AREAS

The paper is devoted to the study of the administrative and legal regulation of subjects and objects of relations on preferential lending for individual housing construction in rural areas. The author analyzes the legal relations of preferential lending for individual housing construction and identifies their types and structural elements. Attention is drawn to the fact that relations in the field of preferential lending for individual housing construction have an administrative and legal essence, with a slight interspersion of elements of another industry direction.

The main subjects of relations on preferential lending for individual housing construction are characterized, which include the borrower (individual developer) and the branch of the individual housing construction support fund in rural areas.

The criteria established in the legislation that future borrowers must meet are analyzed. A critical attitude to certain conditions is justified, in particular, the mandatory sign of the candidate's work in rural areas. It is proposed to introduce an alternative for future borrowers: living or working in rural areas. It is proved that the activities of individual housing construction support funds in rural areas are determined by the purpose of relieving the budget from part of social expenditures and ensuring the priority of the direction of rural development. It is established that additional subjects of relations can also be members of the borrower's family, the pledgor and the guarantor.

In addition, the author studies the system of objects of legal relations in the field of preferential lending for individual housing construction. The main object is the construction of residential buildings. A general characteristic of the regulation of individual construction is given. The expediency of stricter compliance with state building standards and rules when building a house on the terms of attracting funds from the individual housing construction support fund in rural areas is argued.

Keywords: individual housing construction, preferential lending, administrative and legal regulation, rural areas, individual housing construction support fund in rural areas