|  |
| --- |
| **КАБІНЕТ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ** **ПОСТАНОВА** |
| **від 2 серпня 2022 р. № 856** **Київ** |

**Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” доступного іпотечного кредитування громадян України**

{Із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ  
[№ 1084 від 16.09.2022](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-2022-%D0%BF#n2)}

Кабінет Міністрів України **постановляє:**

1. Затвердити [Умови забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” доступного іпотечного кредитування громадян України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#n11), що додаються.

2. Внести до постанови Кабінету Міністрів України від 4 серпня 2021 р. [№ 856](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2021-%D0%BF) “Про затвердження Умов забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” громадян України житлом” (Офіційний вісник України, 2021 р., № 66, ст. 4166) зміни, що додаються.

3. Міністерству економіки разом з Міністерством фінансів, іншими заінтересованими органами у місячний строк з дня опублікування цієї постанови подати Кабінетові Міністрів України проект акта щодо внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 24 січня 2020 р. [№ 28](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/28-2020-%D0%BF) “Про надання фінансової державної підтримки” (Офіційний вісник України, 2020 р., № 12, ст. 489; 2021 р., № 11, ст. 468) у частині надання фінансової державної підтримки громадянам України для компенсації частини процентної ставки за кредитами, забезпеченими предметом іпотеки.

4. Ця постанова набирає чинності з 1 жовтня 2022 року.

|  |  |
| --- | --- |
| **Прем'єр-міністр України** | **Д. ШМИГАЛЬ** |
| **Інд. 67** |  |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **ЗАТВЕРДЖЕНО** **постановою Кабінету Міністрів України** **від 2 серпня 2022 р. № 856** |

**УМОВИ**  
**забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” доступного іпотечного кредитування громадян України**

1. Ці Умови визначають механізм, критерії та умови забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” (далі - Укрфінжитло) доступного іпотечного кредитування громадян України.

2. Для цілей цих Умов терміни вживаються у такому значенні:

1) викуп прав вимоги - правочин, спрямований на відступлення прав вимоги уповноваженим суб’єктом Укрфінжитлу за кредитами, наданими позичальникам відповідно до цих Умов;

2) генеральна угода - договір, що визначає порядок взаємодії між Укрфінжитлом та уповноваженим суб’єктом під час надання йому кредитів, оформлення кредитів від імені та за рахунок Укрфінжитла, рефінансування та обслуговування кредитів, забезпечених іпотекою, наданих ними відповідно до цих Умов. У генеральній угоді визначаються умови, за яких уповноважений суб’єкт отримує кредит, графік використання кредиту, порядок оформлення кредитів, порядок здійснення контролю за цільовим використанням коштів, наданих уповноваженому суб’єкту, умови та процедура викупу прав вимоги, порядок передачі на обслуговування кредитів та розмір винагороди за таке обслуговування, проведення розрахунків та звіряння заборгованості з кредиторами, обміну з ними інформацією про нарахування та сплату за кредитами; співвідношення обсягів кредитування, що мають бути надані кредитором для придбання житла, яке введено в експлуатацію (вторинний ринок), майнових прав на житло, що будується (первинний ринок), інші питання;

*{Підпункт 2 пункту 2 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ*[*№ 1084 від 16.09.2022*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-2022-%D0%BF#n13)*}*

3) доступне іпотечне кредитування - механізм надання грошових коштів позичальнику Укрфінжитлом або уповноваженим суб’єктом відповідно до цих Умов для фінансування витрат, пов’язаних з придбанням житла позичальником у розмірі та на умовах, установлених кредитним договором, забезпечення виконання зобов’язань за яким є житло або майнові права на житло, що будується, і що підлягають поверненню в порядку і строки, визначені таким кредитним договором, а також механізм компенсації Фондом розвитку підприємництва (підприємствами, установами, організаціями) відповідно до цих Умов частини процентної ставки, першого (початкового) внеску, частини тіла за такими кредитами;

*{Підпункт 3 пункту 2 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ*[*№ 1084 від 16.09.2022*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-2022-%D0%BF#n17)*}*

4) сукупний дохід позичальника - сукупний дохід позичальника та членів його сім’ї (у разі коли вони виступають поручителями за кредитом), отриманий у грошовій формі;

5) житло - квартира в багатоквартирному жилому будинку;

6) кандидат - особа, що претендує на отримання кредиту відповідно до цих Умов;

7) кредитор - Укрфінжитло або уповноважений суб’єкт, з яким Укрфінжитлом укладено генеральну угоду та який відповідає критеріям, визначеним цими Умовами;

8) майнові права на житло, що будується, - сукупність майнових прав на житло в складі об’єкта житлового будівництва, будівництво якого фінансується у порядку, визначеному законодавством, зокрема (але не виключно) шляхом укладення договору купівлі-продажу майнових прав на житло (в тому числі попереднього договору купівлі-продажу, договору купівлі-продажу деривативу, базовим активом якого визначено майнові права на житло), інвестування в будівництво житла, участі у фонді фінансування будівництва, та передаються в іпотеку кредитору в порядку, визначеному законодавством, для забезпечення виконання позичальником зобов’язань за укладеним кредитним договором;

*{Підпункт 8 пункту 2 в редакції Постанови КМ*[*№ 1084 від 16.09.2022*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-2022-%D0%BF#n18)*}*

9) позичальник - фізична особа - громадянин України, яка отримує доступне іпотечне кредитування на умовах, визначених кредитним договором, та відповідає вимогам, встановленим цими Умовами;

10) предмет іпотеки - зареєстроване відповідно до законодавства житло або майнові права на житло, що будується, що відповідають вимогам, установленим законодавством та цими Умовами;

*{Підпункт 10 пункту 2 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ*[*№ 1084 від 16.09.2022*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-2022-%D0%BF#n20)*}*

11) уповноважений суб’єкт - банк, державна спеціалізована фінансова установа, з якими Укрфінжитлом укладено генеральну угоду;

12) члени сім’ї - дружина (чоловік), зокрема особи, які спільно проживають, пов’язані спільним побутом, але не перебувають у зареєстрованому шлюбі (крім осіб, взаємні права та обов’язки яких не мають характеру сімейних), їх малолітні та неповнолітні діти (до 18 років (повноліття), якщо згідно із законом вони не набувають прав повнолітньої особи раніше), які проживають разом з позичальником;

13) заінтересовані сторони - центральні органи виконавчої влади, місцеві державні адміністрації, органи місцевого самоврядування, організації, підприємства, установи;

14) військові ризики - події, які внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, призвели до:

знищення предмета іпотеки, у зв’язку з чим майно не підлягає відновленню або потребує капітального ремонту чи реконструкції;

тимчасової окупації, оточення (блокування) території, де розміщено предмет іпотеки, або проведення на такій території (районі) воєнних (бойових) дій;

загибелі позичальника - фізичної особи внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України.

*{Пункт 2 доповнено підпунктом 14 згідно з Постановою КМ*[*№ 1084 від 16.09.2022*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-2022-%D0%BF#n21)*}*

Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в [Законі України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/898-15) “Про іпотеку”, інших законодавчих та нормативно-правових актах.

3. Відповідно до цих Умов на забезпечення доступним іпотечним кредитуванням можуть претендувати громадяни України, які належать до однієї з таких категорій:

1) військовослужбовці Збройних Сил за контрактом, СБУ, Служби зовнішньої розвідки, Головного управління розвідки Міноборони, Національної гвардії, Держприкордонслужби, Управління державної охорони, Держспецзв’язку, Держтрансслужби, військові прокурори Офісу Генерального прокурора, особи рядового і начальницького складу ДСНС, співробітники Служби судової охорони, особи начальницького складу управління спеціальних операцій Національного антикорупційного бюро, поліцейські та члени їх сімей;

2) медичні працівники (фахівці та професіонали) закладів охорони здоров’я державної або комунальної форми власності;

3) педагогічні працівники закладів освіти державної або комунальної форми власності;

4) наукові (науково-педагогічні) працівники закладів освіти та наукових установ державної або комунальної форми власності;

5) ветерани війни та члени їх сімей; учасники бойових дій, особи з інвалідністю внаслідок війни, сім’ї загиблих (померлих) ветеранів війни, визначені [статтею 10](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3551-12#n147) Закону України “Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту”, а також сім’ї загиблих (померлих) Захисників і Захисниць України.

Дія цього підпункту не поширюється на сім’ї загиблих (померлих) Захисників і Захисниць України, яким виплачена одноразова грошова допомога відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 р. [№ 168](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/168-2022-%D0%BF) “Питання деяких виплат військовослужбовцям, особам рядового і начальницького складу, поліцейським та їх сім’ям під час дії воєнного стану” (Офіційний вісник України, 2022 р., № 25, ст. 1253);

6) внутрішньо переміщені особи;

7) інші громадяни України, які не мають власної житлової нерухомості або у власності яких менше ніж 52,5 кв. метра для сім’ї з однієї особи (одинока особа) та додатково 21 кв. метр - на кожного наступного члена сім’ї.

Кредитор проводить перевірку приналежності категорій громадян:

до посад, зазначених у [підпункті 2](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#n30) цього пункту, - відповідно до наказу МОЗ від 29 березня 2002 р. [№ 117](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0117282-02) “Довідник кваліфікаційних характеристик професій працівників. Випуск 78. Охорона здоров’я”;

до посад, зазначених у [підпунктах 3](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#n31) та [4](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#n32) цього пункту, - відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 14 червня 2000 р. [№ 963](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-2000-%D0%BF) “Про затвердження переліку посад педагогічних та науково-педагогічних працівників” (Офіційний вісник України, 2000 р., № 24, ст. 1015);

до посад наукових працівників - відповідно до [статті 31](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/848-19#n482) Закону України “Про наукову і науково-технічну діяльність”.

Приналежність до посад, зазначених у [підпунктах 2-4](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#n30) цього пункту, визначається за основним місцем роботи.

*{Пункт 3 доповнено абзацом згідно з Постановою КМ*[*№ 1084 від 16.09.2022*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-2022-%D0%BF#n26)*}*

4. У разі коли Укрфінжитло або уповноважений суб’єкт не мають ліквідності для задоволення всіх кредитних заявок, рішення щодо доступного іпотечного кредитування громадян приймається з урахуванням пріоритетного права на забезпечення житлом категорій громадян, визначених у [підпунктах 1-6](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#n29) пункту 3 цих Умов.

5. Доступне іпотечне кредитування громадян України здійснюється Укрфінжитлом та через уповноважені ним суб’єкти, які уклали з Укрфінжитлом генеральну угоду, в межах власних коштів Укрфінжитла та інших джерел, не заборонених законодавством.

6. Укрфінжитло затверджує внутрішні нормативні документи щодо доступного іпотечного кредитування, що можуть містити деталізацію умов для уповноважених суб’єктів та деталізацію умов іпотечного кредитування у визначених цими Умовами межах.

7. Укрфінжитло здійснює доступне іпотечне кредитування шляхом:

надання кредитів, забезпечених предметом іпотеки, безпосередньо чи через уповноважених суб’єктів відповідно до цих Умов;

залучення до співробітництва підприємств, організацій та установ для забезпечення компенсації частини процентної ставки за кредитами, забезпеченими предметом іпотеки, відповідно до укладених договорів (крім підприємств, організацій та установ, зареєстрованих в державі, визнаній Верховною Радою України державою-агресором, або стосовно яких застосовано санкції відповідно до законодавства);

викупу прав вимоги за кредитами, наданими уповноваженими суб’єктами позичальникам відповідно до цих Умов.

Для здійснення уповноваженими суб’єктами доступного іпотечного кредитування Укрфінжитло може надавати уповноваженим суб’єктам кредити, виконання зобов’язань за якими забезпечене іпотечними активами та іншими активами, види та вимоги щодо яких визначаються Укрфінжитлом.

Компенсація частини процентної ставки за кредитами, забезпеченими предметом іпотеки, здійснюється відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 24 січня 2020 р. [№ 28](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/28-2020-%D0%BF) “Про надання фінансової державної підтримки” (Офіційний вісник України, 2020 р., № 12, ст. 489) або за рахунок інших джерел, не заборонених законодавством.

*{Абзац шостий пункту 7 в редакції Постанови КМ*[*№ 1084 від 16.09.2022*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-2022-%D0%BF#n28)*}*

Компенсація частини процентної ставки за кредитами надається Фондом розвитку підприємництва позичальникам, зазначеним у [підпунктах 1-4](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#n29) пункту 3 цих Умов, які отримали у кредитора іпотечний кредит, з метою зниження їх фактичних витрат на сплату базової процентної ставки до рівня 3 відсотки річних.

Сплата Фондом розвитку підприємництва компенсації частини процентної ставки за кредитами, забезпеченими предметом іпотеки, здійснюється з використанням рахунків умовного зберігання (ескроу), відкритих Фондом. Фонд з метою сплати позичальникам компенсації процентів за іпотечними кредитами, наданими кредитором, відкриває рахунок умовного зберігання (ескроу) в такому уповноваженому суб’єкті або банку, визначеному кредитором. Відкриття та обслуговування рахунка умовного зберігання (ескроу), відкритого Фондом, здійснюється уповноваженими суб’єктами на безоплатній основі.

8. Для отримання кредиту відповідно до цих Умов кандидат повинен відповідати таким вимогам:

1) є громадянином України та належить до категорій осіб, визначених у [пункті 3](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#n28) цих Умов;

2) досяг 18 років на момент підписання кредитного договору. Вік кандидата на дату повного виконання зобов’язань за кредитним договором не повинен перевищувати 70 років;

3) кандидат та члени його сім’ї (у разі, коли вони виступають поручителями за кредитним договором) є платоспроможними та мають можливість здійснювати платежі з погашення та обслуговування кредиту.

Аналіз платоспроможності кандидата щодо розміру боргового навантаження, достатності доходу та його кредитної дисципліни проводиться кредиторами відповідно до їх внутрішніх нормативних документів;

4) у власності кандидата та членів його сім’ї має бути менше ніж 52,5 кв. метра загальної площі житлової нерухомості для сім’ї з однієї особи (одинока особа) та додатково 21 кв. метр - на кожного наступного члена сім’ї (не враховується нерухомість, що розташована в районі проведення воєнних (бойових) дій або на території, яка перебуває в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні);

5) кандидат та члени його сім’ї не мають діючих договорів, укладених за цими Умовами, а також відповідно до:

[Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/28-2020-%D0%BF" \l "n283" \t "_blank), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24 січня 2020 р. № 28 “Про надання фінансової державної підтримки” (Офіційний вісник України, 2020 р., № 12, ст. 489; 2021 р., № 11, ст. 468);

[Умов забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” громадян України житлом](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2021-%D0%BF" \l "n8" \t "_blank), затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 4 серпня 2021 р. № 856 (Офіційний вісник України, 2021 р., № 66, ст. 4166);

[Порядку кредитування будівництва та придбання житла для військовослужбовців Збройних Сил та інших військових формувань](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/88-2004-%D0%BF" \t "_blank), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 січня 2004 р. № 88 (Офіційний вісник України, 2004 р., № 4, ст. 169);

[Порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах фінансового лізингу](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1201-2018-%D0%BF" \l "n8" \t "_blank), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14 листопада 2018 р. № 1201 (Офіційний вісник України, 2019 р., № 9, ст. 304; 2022 р., № 14, ст. 770);

постанови Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 р. [№ 584](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/584-2001-%D0%BF) “Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім’ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла” (Офіційний вісник України, 2001 р., № 22, ст. 996; 2003 р., № 9, ст. 390);

[Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання кредитів на будівництво (реконструкцію) і придбання житла для наукових, науково-педагогічних та педагогічних працівників](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/453-2008-%D0%BF" \t "_blank), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14 травня 2008 р. № 453 (Офіційний вісник України, 2008 р., № 35, ст. 1177; 2021 р., № 62, ст. 3910);

постанови Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. [№ 488](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/488-2011-%D0%BF) “Питання використання коштів, передбачених у державному бюджеті для збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву” (Офіційний вісник України, 2011 р., № 35, ст. 1456);

[Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасникам проведення операції Об’єднаних сил (ООС) на придбання житла](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980-2019-%D0%BF" \l "n8" \t "_blank), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 27 листопада 2019 р. № 980 (Офіційний вісник України, 2019 р., № 97, ст. 3211).

6) не належать до осіб, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи відповідно до [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1644-18) “Про санкції”, або осіб, які мають значну економічну та політичну вагу в суспільному житті (олігархів) відповідно до [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1780-20) “Про запобігання загрозам національній безпеці, пов’язаним із надмірним впливом осіб, які мають значну економічну та політичну вагу в суспільному житті (олігархів)”.

У разі коли член сім’ї кандидата виступає поручителем (майновим або фінансовим), зазначені вимоги застосовуються і до такого поручителя.

Кандидат забезпечує достовірність поданої інформації.

9. Предмет іпотеки повинен відповідати таким вимогам:

1) предмет іпотеки повинен бути розташований на території України (за винятком нерухомості, що розташована в районі проведення воєнних (бойових) дій або на території, яка перебуває в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні);

2) вартість предмета іпотеки:

для житла - не повинна перевищувати оціночну вартість, визначену на підставі звіту про оцінку, проведену суб’єктом оціночної діяльності або співробітником банку, який має кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, та зареєстровану в Єдиній базі даних звітів про оцінку;

для майнових прав на житло, що будується - підтверджується документами, наданими забудовником/ власником майнових прав на квартиру/продавцем нерухомості (довідка, офіційний лист, договір участі у фонді фінансування будівництва, договір про організацію спорудження об’єкта (об’єктів) будівництва тощо);

*{Абзац третій підпункту 2 пункту 9 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ*[*№ 1084 від 16.09.2022*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-2022-%D0%BF#n30)*}*

3) предметом іпотеки не можуть бути:

приміщення з фондів житла, призначеного для тимчасового проживання;

квартира в багатоквартирному жилому будинку, що є об’єктом права державної чи комунальної власності;

квартира в житловому будинку квартирного типу (багатоквартирному будинку), прийнята в експлуатацію раніше ніж за десять років до дати укладення договору, якщо такий об’єкт нерухомості розташований в обласному центрі.

Перевірку відомостей здійснює кредитор.

10. Кредити, які видаються відповідно до цих Умов, повинні відповідати таким вимогам:

1) процентна ставка становить 7 відсотків річних.

Умовами договору передбачається компенсація процентної ставки до 3 відсотків річних для категорій осіб, визначених у [підпунктах 1-4](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#n29) пункту 3 цих Умов.

Розмір компенсації змінюється у разі зміни категорії позичальника. Перевірка категорії позичальника здійснюється банком щокварталу та передує виставленню рахунка на сплату місячних платежів позичальником;

2) умовами кредитного договору може бути передбачено застосування штрафних санкцій за кредитом у разі невиконання або порушення позичальником умов кредитного договору та/або договору іпотеки;

3) відповідно до порядку погашення кредиту та відсотків за ним ануїтет або погашення основного боргу здійснюється рівними частинами і нарахування процентів щомісяця;

4) максимальний строк кредиту - 240 місяців;

5) мінімальний перший (початковий) внесок сплачує позичальник у розмірі не менш як 20 відсотків вартості предмета іпотеки;

6) для розрахунку суми кредиту:

вартість 1 кв. метра загальної площі житла не повинна перевищувати граничну вартість 1 кв. метра житла. Гранична вартість 1 кв. метра загальної площі житла для мм. Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова не може перевищувати опосередковану вартість спорудження житла за регіонами України, визначену Мінрегіоном та збільшену в 2,5 раза, для міст з населенням понад 300 тис. осіб, обласних центрів, а також населених пунктів, які розташовані на відстані до 15 кілометрів від меж м. Києва та обласних центрів, - 2 рази, для міст з населенням від 100 тис. до 300 тис. - 1,75 раза, для інших населених пунктів - опосередковану вартість у відповідному регіоні;

*{Абзац другий підпункту 6 пункту 10 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ*[*№ 1084 від 16.09.2022*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-2022-%D0%BF#n32)*}*

нормативна площа житла, що надається для сім’ї з однієї особи (одинока особа), становить не більш як 52,5 кв. метра загальної площі та додатково 21 кв. метр - на кожного наступного члена сім’ї.

Сума перевищення граничної вартості 1 кв. метра житла та нормативної площі покривається позичальником за рахунок першого внеску;

7) комісії за надання та/або обслуговування кредиту сукупно за весь строк дії кредитного договору повинні становити не більш як 0,5 відсотка суми наданого кредиту;

8) житло, яке є предметом іпотеки, обов’язково підлягає страхуванню позичальником від ризиків випадкового знищення або випадкового пошкодження на повну оціночну вартість. За бажанням позичальника предмет іпотеки може бути додатково застрахований від ризиків пошкодження житла внаслідок воєнних дій;

9) страховий тариф за договором страхування предмета іпотеки не повинен перевищувати:

0,25 відсотка на рік вартості предмета іпотеки, погодженої кредитором;

у разі страхування додаткових ризиків пошкодження житла внаслідок воєнних дій - 1 відсоток на рік вартості предмета іпотеки, погодженої кредитором;

10) позичальник несе витрати пов’язані з оформленням права власності на житло (під час придбання), страхуванням предмета іпотеки, оцінкою вартості предмета іпотеки суб’єктом оціночної діяльності та послугами нотаріуса;

11) інші комісії кредитора, а також зобов’язання позичальника придбавати інші сторонні послуги, що призводять до удорожчання кредиту і не є обов’язковими згідно із законодавством або суті кредитної угоди, не допускаються;

12) наявність дозвільних документів щодо об’єкта будівництва, виданих відповідно до законодавства у сфері регулювання містобудівної документації, та державної реєстрації права на земельну ділянку, на якій розташований такий об’єкт, відповідно до внутрішніх нормативних документів кредитора.

*{Підпункт 12 пункту 10 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ*[*№ 1084 від 16.09.2022*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-2022-%D0%BF#n33)*}*

Перевірку на відповідність вимог, зазначених у цьому пункті, проводить кредитор.

11. Роботодавцем кандидата або заінтересованою стороною може здійснюватися компенсація:

першого внеску за кредитом, забезпеченим предметом іпотеки;

частини процентної ставки;

частини суми повернення кредиту.

Виплата компенсації першого внеску, частини процентної ставки, частини суми повернення кредиту здійснюється роботодавцем кандидата або заінтересованою стороною в межах затверджених на відповідний рік бюджетних призначень, за рахунок інших джерел, не заборонених законодавством, у порядку, визначеному роботодавцем кандидата або заінтересованою стороною.

Виплата компенсації першого внеску, частини процентної ставки, частини суми повернення кредиту може надаватися відповідно до законодавства на підставі регіональних та місцевих іпотечних програм за рахунок місцевих ресурсів (місцевих бюджетів).

12. Для отримання кредиту кандидат подає кредитору в електронній формі засобами Єдиного державного вебпорталу електронних послуг (далі - Портал Дія), зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія), заяву, що містить такі відомості:

1) прізвище, власне ім’я, по батькові (за наявності);

2) категорія (відповідно до [пункту 3](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#n28) цих Умов);

3) реєстраційний номер облікової картки платника податків з Державного реєстру фізичних осіб - платників податків;

4) громадянство;

5) дата та місце народження;

6) серія (за наявності) та/або номер паспорта, дата видачі, найменування органу, що його видав, строк дії (за наявності);

7) адреса та дата поточного задекларованого (зареєстрованого) місця проживання;

8) номер довідки про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи, дата її видачі (за наявності);

9) про членів сім’ї: ступінь родинних зв’язків; прізвище, власне ім’я, по батькові (за наявності); дата народження; реєстраційний номер облікової картки платників податків з Державного реєстру фізичних осіб - платників податків; серія та номер свідоцтва про народження (за наявності); серія та номер свідоцтва про шлюб (за наявності); розмір сукупного доходу за останні шість місяців за інформацією, наявною в Державному реєстрі загальнообов’язкового державного соціального страхування та Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків на момент заповнення заяви;

*{Абзац одинадцятий пункту 12 виключено на підставі Постанови КМ*[*№ 1084 від 16.09.2022*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-2022-%D0%BF#n35)*}*

*{Абзац дванадцятий пункту 12 виключено на підставі Постанови КМ*[*№ 1084 від 16.09.2022*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-2022-%D0%BF#n35)*}*

12) загальна площа житлової нерухомості позичальника (за наявності);

13) загальна площа житлової нерухомості членів його сім’ї (за наявності);

14) відмітка про відсутність діючих договорів, укладених за цими Умовами, визначених [підпунктом 6](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#n67) пункту 8 цих Умов;

15) освіта (за наявності);

16) відмітка про включення/невключення позичальника або члена сім’ї позичальника до осіб, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи відповідно до [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1644-18) “Про санкції”, або осіб, які мають значну економічну та політичну вагу в суспільному житті (олігархів) відповідно до [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1780-20) “Про запобігання загрозам національній безпеці, пов’язаним із надмірним впливом осіб, які мають значну економічну та політичну вагу в суспільному житті (олігархів)”;

17) відмітка про згоду кандидата та членів його сім’ї (які будуть виступати поручителями) на обробку персональних даних, на доступ до його кредитної історії в бюро кредитних історій, Кредитного реєстру Національного банку.

До заяви додаються:

*{Пункт 12 доповнено новим абзацом згідно з Постановою КМ*[*№ 1084 від 16.09.2022*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-2022-%D0%BF#n36)*}*

сформована засобами Порталу Дія довідка про суми виплачених доходів та утриманих податків за останні шість місяців за інформацією, наявною в Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків на момент заповнення заяви;

*{Пункт 12 доповнено новим абзацом згідно з Постановою КМ*[*№ 1084 від 16.09.2022*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-2022-%D0%BF#n36)*}*

індивідуальні відомості про застраховану особу з реєстру застрахованих осіб Державного реєстру загальнообов'язкового державного соціального страхування за формою ОК-7, сформовані засобами Порталу Дія, за останні десять років на момент заповнення заяви.

*{Пункт 12 доповнено новим абзацом згідно з Постановою КМ*[*№ 1084 від 16.09.2022*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-2022-%D0%BF#n36)*}*

У разі коли у кандидата є повнолітні члени сім’ї, заява подається за згодою кожного повнолітнього члена сім’ї, на якого розраховується розмір кредиту, щодо включення їх у розрахунок кредиту, яка підтверджується електронним підписом, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису та відображається в заяві під час її формування.

Кандидат забезпечує достовірність відомостей, що містяться в заяві.

13. Зазначені у заяві відомості підтверджуються/отримуються із:

Державного реєстру загальнообов’язкового державного соціального страхування;

Державного реєстру фізичних осіб - платників податків;

Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань;

Єдиної інформаційної бази даних про внутрішньо переміщених осіб;

Єдиного державного реєстру ветеранів війни;

Єдиної інформаційної системи соціальної сфери;

Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;

Єдиного державного реєстру призовників, військовозобов’язаних та резервістів;

Державного реєстру актів цивільного стану громадян;

Єдиного державного демографічного реєстру через єдину інформаційну систему МВС (щодо осіб, які мають паспорт громадянина України у формі картки та/або паспорт громадянина України для виїзду за кордон, оформлені засобами Єдиного державного демографічного реєстру);

відомчої інформаційної системи ДМС через єдину інформаційну систему МВС.

Зазначені у цьому пункті відомості також можуть бути отримані шляхом електронної інформаційної взаємодії з інформаційно-комунікаційними системами та публічними електронними реєстрами органів державної влади відповідно до умов договорів про взаємодію.

14. Сформована заява з накладеним електронним підписом, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, передається засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія), шляхом електронної інформаційної взаємодії до кредитора, обраного кандидатом.

15. За результатами розгляду заяви, поданої в електронній формі, кредитор надсилає кандидату засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія), інформаційне повідомлення з пропозицією щодо доступного іпотечного кредитування.

16. Після отримання інформаційного повідомлення з пропозицією щодо доступного іпотечного кредитування кандидат особисто звертається до обраного кредитора для подальшого оформлення іпотечного кредитування.

У разі наявності додаткових обставин, зокрема наявність поручителя, доходів кандидата та осіб, які входять до членів його сім’ї, інформація про які відсутня в Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків та реєстрі застрахованих осіб Державного реєстру загальнообов’язкового державного соціального страхування (зокрема закордонні грошові перекази, дивіденди від цінних паперів) тощо, що можуть вплинути на зміну умов доступного іпотечного кредитування, кандидат особисто звертається до обраного кредитора з метою перегляду таких умов.

Після розгляду додатково поданих документів кредитор може прийняти рішення про зміни умов доступного іпотечного кредитування.

17. Інформаційне повідомлення щодо отримання доступного іпотечного кредитування на умовах, визначених кредитним договором, надсилається позичальнику засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія).

18. Інформаційна взаємодія здійснюється з використанням засобів системи електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів.

У разі відсутності технічної можливості передачі даних з використанням каналів зв’язку системи електронної взаємодії державних електронних інформаційних ресурсів інформаційна взаємодія суб’єктів інформаційних відносин може здійснюватися з використанням інших інформаційно-комунікаційних систем із застосуванням в них відповідних комплексних систем захисту інформації з підтвердженою відповідністю за результатами державної експертизи в порядку, встановленому законодавством.

Обмін інформацією здійснюється в електронній формі з дотриманням вимог Законів України [“Про електронні довірчі послуги”](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2155-19), [“Про захист персональних даних”](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2297-17), [“Про захист інформації в інформаційно-комунікаційних системах”](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80/94-%D0%B2%D1%80).

19. Мінцифри та технічний адміністратор Порталу Дія укладають договір інформаційної взаємодії з кредитором виключно за умови проходження ним успішного тестування на відповідність технічним вимогам, визначеним технічним адміністратором Порталу Дія.

Тестування проводиться у порядку, визначеному технічним адміністратором Порталу Дія.

19**-1**. Мінцифри щодня подає Укрфінжитлу в погоджений сторонами спосіб знеособлену інформацію, з якої вилучено відомості, що дають змогу прямо чи опосередковано ідентифікувати фізичну особу, про отримані від позичальників заявки та відповіді кредиторів.

*{Умови доповнено пунктом 19***-1***згідно з Постановою КМ*[*№ 1084 від 16.09.2022*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-2022-%D0%BF#n41)*}*

20. Укрфінжитло відповідно до умов генеральної угоди має право надавати уповноваженим суб’єктам кредити для здійснення ними доступного іпотечного кредитування громадян України відповідно до цих Умов та з урахуванням таких вимог:

1) уповноважений суб’єкт використовує кошти кредиту для кредитування позичальників відповідно до кредитних договорів та згідно з графіком використання коштів кредиту, визначеного генеральною угодою;

2) в генеральній угоді визначається рівень співвідношення розміру кредитного портфеля (за кредитами, виданими позичальникам відповідно до цих Умов) до суми отриманого та непогашеного кредиту, який має підтримувати уповноважений суб’єкт протягом усього строку дії генеральної угоди. У разі порушення такого співвідношення Укрфінжитло має право відмовити у подальшому кредитуванні уповноваженого суб’єкта за генеральною угодою, відмовити в наданні або зменшити суму подальшого кредитування, вимагати дострокового повернення кредиту у частині перевищення суми кредиту, отриманого від Укрфінжитла, над розміром кредитного портфеля, зазначеного у цьому підпункті;

3) у разі виявлення фактів подання позичальником недостовірної інформації згідно з [пунктом 8](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#n52) цих Умов уповноважений суб’єкт зобов’язується достроково повернути Укрфінжитлу частину кредиту в розмірі залишку іпотечного кредиту такого позичальника;

4) уповноважений суб’єкт надає свою згоду на перевірку Укрфінжитлом використання кредиту відповідно до умов генеральної угоди.

Процентна ставка за кредитом, що надається Укрфінжитлом уповноваженому суб’єкту відповідно до генеральної угоди, фіксується на весь строк дії кредитного договору, її розмір становить 3 відсотки річних.

Порядок здійснення контролю за використанням коштів, наданих Укрфінжитлом уповноваженим суб’єктам для подальшого здійснення ними доступного іпотечного кредитування громадян України відповідно до цих Умов, визначається генеральною угодою.

У разі коли протягом строку дії кредитного договору за кредитами, що видані уповноваженим суб’єктом відповідно до цих Умов, виникли військові ризики, права вимоги за такими кредитами можуть бути відступлені уповноваженим суб’єктом Укрфінжитлу.

*{Пункт 20 доповнено абзацом згідно з Постановою КМ*[*№ 1084 від 16.09.2022*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-2022-%D0%BF#n43)*}*

При цьому в разі коли військові ризики виникли протягом строку дії кредитного договору за виданими відповідно до цих Умов кредитами, за якими права вимоги відступлені Укрфінжитлом, права вимоги за такими кредитами не підлягають зворотному відступленню уповноваженим суб’єктам.

*{Пункт 20 доповнено абзацом згідно з Постановою КМ*[*№ 1084 від 16.09.2022*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-2022-%D0%BF#n43)*}*

21. Укрфінжитло може здійснювати відповідно до генеральної угоди викуп прав вимоги за кредитами, наданими уповноваженими суб’єктами позичальникам.

Порядок та умови викупу прав вимоги, передачі на обслуговування придбаних кредитів, зворотного відступлення та розмір винагороди за таке обслуговування визначаються генеральною угодою.

22. Договори страхування предметів іпотеки за відступленими правами вимоги повинні передбачати, що вигодонабувачем за договором страхування у разі виникнення страхового випадку є новий кредитор.

22**-1**. Укрфінжитло відповідно до умов генеральної угоди має право залучати уповноважених суб’єктів для надання позичальникам кредитів від імені та за рахунок Укрфінжитла відповідно до цих Умов.

Сукупний розмір винагороди уповноваженого суб’єкта за надання послуг з видачі та обслуговування таких кредитів повинен становити не більш як 4 відсотки річних, які нараховуються на залишок суми таких кредитів.

*{Умови доповнено пунктом 22***-1***згідно з Постановою КМ*[*№ 1084 від 16.09.2022*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-2022-%D0%BF#n46)*}*

23. Уповноважені суб’єкти повинні відповідати таким критеріям:

незастосування Національним банком заходів впливу за порушення обов’язкових нормативів та лімітів валютної позиції на момент розгляду питання фінансування та протягом останнього року;

*{Абзац другий пункту 23 в редакції Постанови КМ*[*№ 1084 від 16.09.2022*](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1084-2022-%D0%BF#n49)*}*

відсутність заборгованості із сплати податків, зборів та інших платежів до бюджету;

наявність досвіду щодо здійснення іпотечного кредитування;

незастосування протягом останніх 12 місяців щодо банку або фінансової установи державою Україна, іноземними державами - членами Організації економічного співробітництва та розвитку чи ЄС санкцій.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **ЗАТВЕРДЖЕНО** **постановою Кабінету Міністрів України** **від 2 серпня 2022 р. № 856** |

**ЗМІНИ,**  
**що вносяться до постанови Кабінету Міністрів України від 4 серпня 2021 р.**[**№ 856**](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2021-%D0%BF)

1. [Назву](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2021-%D0%BF#n3) і текст постанови після слова “житлом” доповнити словами “на умовах фінансового лізингу”;

2. В [Умовах забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” громадян України житлом](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2021-%D0%BF#n8), затверджених зазначеною постановою:

1) [назву](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2021-%D0%BF#n8) Умов після слова “житлом” доповнити словами “на умовах фінансового лізингу”;

2) у [пункті 1](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2021-%D0%BF#n9) слова “громадян України житлом на умовах фінансового лізингу та іпотечного кредитування” замінити словами “окремих категорій громадян України житлом на умовах фінансового лізингу”;

3) [пункт 2](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2021-%D0%BF#n10) після слів “забезпечення житлом” доповнити словами “на умовах фінансового лізингу”;

4) [пункт 3](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2021-%D0%BF#n11) викласти в такій редакції:

“3. У цих Умовах терміни вживаються в такому значенні:

1) заявник - особа, яка згідно з цими Умовами може претендувати на житло на умовах фінансового лізингу, подала заяву про його отримання на умовах фінансового лізингу та перебуває на обліку в органах забезпечення житлом;

2) житло - квартира в житловому будинку, прийнятому в установленому порядку в експлуатацію, призначена та придатна для постійного проживання, в якій виконані всі передбачені проектною документацією роботи згідно з будівельними нормами, стандартами і правилами, яка передається на умовах фінансового лізингу;

3) органи забезпечення житлом - центральні органи виконавчої влади, їх територіальні органи, установи, організації та заклади, що належать до сфери управління таких центральних органів виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, в яких перебуває на обліку заявник, і уклали договір про співпрацю з Укрфінжитлом;

4) члени сім’ї - дружина (чоловік), зокрема особи, які спільно проживають, пов’язані спільним побутом, але не перебувають у зареєстрованому шлюбі (крім осіб, взаємні права та обов’язки яких не мають характеру сімейних), їх малолітні та неповнолітні діти (до 18 років (повноліття), якщо згідно із законом вони не набувають прав повнолітньої особи раніше), які проживають разом з позичальником.

Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в [Законі України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1201-20) “Про фінансовий лізинг”, інших законодавчих та нормативно-правових актах.”;

5) [розділ](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2021-%D0%BF#n53) “Забезпечення житлом громадян України на умовах іпотечного кредитування” виключити.