

ЗАТВЕРДЖЕНО
Протоколом засідання
наглядової ради ПрАТ «Укрфінжитло»
№2 від 20 січня 2023 року

ЗМІНИ
до ПРАВИЛ
забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян
України приватним акціонерним товариством «Українська
фінансова житлова компанія» за програмою «ЄОселя»

згідно постанови Кабінету Міністрів України від 02.08.2022 року №856 «Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України» (із змінами)

1. Внести зміни до «Вимоги до Кандидата» пункту 3.1. «ВИМОГИ ДО ПОЗИЧАЛЬНИКА, ЧЛЕНІВ ЙОГО СІМ'Ї ТА ПОРУЧИТЕЛІВ» розділу 3. «ПОТЕЧНИЙ КРЕДИТ» Правил щодо забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України «Оселя, затверджених протоколом засідання наглядової ради ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» №4 від 29.09.2022р (надалі – Правила), та викласти його у наступній редакції:

| | |
|---------------------|---|
| Вимоги до Кандидата | <p>Мінімальний вік Кандидата: 18 років.</p> <p>Вік на дату повного виконання зобов'язань за кредитним договором не повинен перевищувати 70 років.</p> <p>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 (одинок 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 (блоковані), визначених на підставі Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих російською федерацією, затвердженого Міністерством з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.</p> <p>Кандидат, члени його сім'ї (у разі, коли вони виступають поручителями за кредитним договором), поручителі (крім майнових поручителів) є платоспроможними та мають можливість здійснювати платежі з погашення та обслуговування кредиту.</p> <p>Аналіз платоспроможності Кандидата/ поручителів щодо розміру боргового навантаження, достатності доходу та кредитної дисципліни здійснюється кредиторами відповідно їх внутрішніх нормативних документів.</p> <p>Кандидат та члени його сім'ї не мають діючих договорів, укладених згідно умов Постанови, а також відповідно до:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24 січня 2020 р. № 28 “Про надання фінансової державної підтримки”;▪ Умов забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” громадян України житлом”, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 4 серпня 2021 р. № 856;▪ Порядку кредитування будівництва та придбання житла для військовослужбовців Збройних Сил та інших військових формувань, 7 затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 січня 2004 р. № 88;▪ Порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах |
|---------------------|---|

| | |
|--|---|
| | <p>фінансового лізингу, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14 листопада 2018 р. № 1201;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Порядку надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 р. № 584; ▪ Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання кредитів на будівництво (реконструкцію) і придбання житла для наукових, науково-педагогічних та педагогічних працівників, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14 травня 2008 р. № 453; ▪ Постанови Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 488 “Питання використання коштів, передбачених у державному бюджеті для збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”; ▪ 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, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 27 листопада 2019 р. № 980. <p>Кандидат, члени його сім'ї та поручителі не належать до осіб, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи відповідно до Закону України “Про санкції”, або осіб, які мають значну економічну та політичну вагу в суспільному житті (олігархів) відповідно до Закону України “Про запобігання загрозам національній безпеці, пов'язаним із надмірним впливом осіб, які мають значну економічну та політичну вагу в суспільному житті (олігархів)”.</p> <p>Достовірність наданої кредитору інформації забезпечує Кандидат.</p> |
|--|---|

2. Внести зміни до «Вимоги до предмету іпотеки» пункту 3.2. «ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ ТА ЙОГО СТРАХУВАННЯ» розділу 3. «ПОТЕЧНИЙ КРЕДИТ» Правил, та викласти його у наступній редакції:

| | |
|----------------------------|---|
| Вимоги до предмету іпотеки | <p>Предмет іпотеки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - житло – квартира в багатоквартирному житловому будинку, - майнові права на житло, що будується. <p>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). Статус територій перевіряється на підставі Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово</p> |
|----------------------------|---|

| | |
|--|---|
| | <p>окупованих російською федерацією, затвердженого Міністерством з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.</p> <p>Щодо предмету іпотеки повинні бути відсутні обтяження та арешти в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.</p> <p>Вартість предмета іпотеки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для житла – не повинна перевищувати оціночну вартість, визначену на підставі звіту про оцінку, проведену суб'єктом оціночної діяльності та зареєстровану у Єдиній базі даних звітів про оцінку або співробітником банку, який має кваліфікаційне свідоцтво оцінювача, та зареєстровану в Єдиній базі даних звітів про оцінку; - для майнових прав на житло в об'єктах, що будуються - 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). <p>Предметом іпотеки не можуть бути:</p> <ul style="list-style-type: none"> - приміщення з фондів житла, призначеного для тимчасового проживання; - квартира в багатоквартирному житловому будинку, що є об'єктом права державної чи комунальної власності; - квартира в житловому будинку квартирного типу (багатоквартирному будинку), прийнятому в експлуатацію раніше ніж за десять років до дати укладання договору, якщо такий об'єкт нерухомості розташований в обласному центрі. <p>Договори страхування предметів іпотеки - житла повинні передбачати, що у разі відступлення прав вимоги за кредитом, вигодонабувачем за договором страхування у разі виникнення страхового випадку є новий кредитор.</p> |
|--|---|

3. Внести зміни до «Вимоги до забудовників» пункту 3.2. «ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ ТА ЙОГО СТРАХУВАННЯ» розділу 3. «ПОТЕЧНИЙ КРЕДИТ» Правил, та викласти його у наступній редакції:

| | |
|---|--|
| <p>Вимоги до об'єктів, що будуються</p> | <p>Надання іпотечних кредитів для придбання майнових прав на житло в об'єктах, що будуються, можливе лише в об'єктах, які акредитовані Уповноваженим суб'єктом, за умови відсутності у об'єкта, що будується, наступних ознак:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) кінцеві бенефіціарні власники замовника будівництва та/або девелопера об'єкта, що будується, перебувають у переліках осіб, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи, відповідно до Закону України «Про санкції»; 2) кінцеві бенефіціарні власники замовника будівництва та/або девелопера об'єкта, що будується, є |
|---|--|

| | |
|--|---|
| | <p>громадянами держави, що здійснює збройну агресію проти України (крім громадян такої держави, яким надано статус учасника бойових дій після 14 квітня 2014 року), та/або особи, місцем постійного проживання (перебування, реєстрації) яких є держава, що здійснює збройну агресію проти України;</p> <p>3) учасником, акціонером або власником замовника будівництва та/або девелопера об'єкта, що будується, прямо чи опосередковано через інші юридичні особи (трасти, інші подібні правові утворення) є держава, що здійснює збройну агресію проти України;</p> <p>4) письмова вимога Укрфінжитло про припинення надання іпотечних кредитів для придбання майнових прав в об'єкті, що будується.</p> <p>Уповноважений суб'єкт самостійно на підставі своїх внутрішніх правил здійснює акредитацію об'єктів, що будуються, в яких планує надання іпотечних кредитів для придбання майнових прав на житло за Програмою. Акредитації підлягають об'єкти, що будуються, за відсутності на дату проведення їх акредитації судових рішень, що набрали законної сили, по відношенню до замовника будівництва і/або девелопера, власника (користувача) земельної ділянки, і/або об'єкта, що будується, які оспорювали б законність набуття та здійснення права власності (користування) земельною ділянкою і/або здійснення будівельних робіт зі спорудження об'єкта, що будується, і/або інших судових рішень, що набрали законної сили, які обтяжували б земельну ділянку і/або об'єкт, що будується.</p> <p>Уповноважений суб'єкт, відповідно до вимог додатку 5 до цих Правил та своїх внутрішніх нормативних документів, перевіряє наявність чинних дозвільних документів щодо об'єкту, що будується, виданих згідно законодавства України у сфері регулювання містобудівної діяльності, та державної реєстрації речового права на земельну ділянку, на якій розташований такий об'єкт, що будується.</p> <p>З метою збору Укрфінжитло статистичної інформації про акредитовані об'єкти, що будуються, Уповноважений суб'єкт письмово повідомляє Укрфінжитло про акредитовані об'єкти та надає Анкети об'єктів будівництва за програмою "єОселя" за формою, встановленою цими Правилами.</p> <p>Уповноважений суб'єкт письмово інформує Укрфінжитло про призупинення / припинення акредитації об'єкта, що будується, з зазначенням причин такого рішення.</p> <p>Перелік акредитованих об'єктів, що будуються, розміщується на офіційній веб-сторінці Уповноваженого суб'єкта.</p> |
|--|---|

4. Внести зміни до «Процентна ставка» пункту 3.3. «УМОВИ КРЕДИТУВАННЯ» розділу 3. «ПОТЕЧНИЙ КРЕДИТ» Правил та викласти його у наступній редакції:

| | |
|------------------|--|
| Процентна ставка | Тип процентної ставки: фіксована на весь термін дії договору |
|------------------|--|

| | |
|--|--|
| | <p>Розмір базової процентної ставки – 7% річних. Постановою передбачена компенсація процентної ставки до 3 відсотків річних для категорій громадян, визначених у підпунктах 1-4 пункту 3 Постанови. У цьому разі процентна ставка сплачується:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за рахунок власних коштів Позичальника у розмірі 3% річних; - за рахунок фінансової державної підтримки у розмірі 4% річних, що надається відповідно до Постанови. <p>Розмір компенсації (державної підтримки) змінюється у разі зміни категорії Позичальника. Перевірка категорії Позичальника здійснюється Уповноваженим суб'єктом щоквартально та передусе виставленню рахунку на сплату місячних платежів Позичальником.</p> <p>База нарахування відсотків: факт/факт, коли для розрахунку береться фактична кількість днів у місяці та у році (365 або 366 днів) або інший метод нарахування згідно внутрішніх вимог кредитора.</p> <p>Період сплати: щомісячно.</p> |
|--|--|

5. Внести зміни до абзацу першого розділу 4. «НАДАННЯ КОМПЕНСАЦІЙ ПОЗИЧАЛЬНИКАМ» Правил та викласти його у наступній редакції:

«Компенсація частини процентної ставки за кредитами, забезпеченими предметом іпотеки, здійснюється відповідно до Умов забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” доступного іпотечного кредитування громадян України”, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 02 серпня 2022 р. № 856 (зі змінами), або за рахунок інших джерел, не заборонених законодавством. ».

6. Додаток 1 до заявки на участь в програмі доступного іпотечного кредитування Правил «Перелік акредитованих банком об'єктів будівництва, що пропонуються для кредитування в них придбання житла» виключити.

7. Затвердити Анкету об'єкта будівництва за програмою «Оселя (Додаток 4 до Правил).

8. Затвердити Примірний перелік основних дозвільних документів (Додаток 5 до Правил).

**Анкета
об'єкта будівництва за програмою «Оселя»**

| Замовник будівництва та/або Девелопер <i>(у разі наявності Замовника і Девелопера в проекті, інформація заповнюється окремо стосовно обох учасників проекту, заповнюється окремо по кожному будинку)</i> | |
|--|--|
| 1. | Найменування Замовника |
| 2. | код ЄДРПОУ Замовника |
| 3. | Контактна особа Замовника, відповідальна за роботу з банківськими установами |
| 4. | Адреса місцезнаходження Замовника |
| 5. | Найменування Девелопера (будівельної групи) <i>(зазначається головна компанія чи маркетингова назва)</i> |
| 6. | код ЄДРПОУ Девелопера (будівельної групи) <i>(зазначається головна компанія)</i> |
| 7. | Адреса місцезнаходження Девелопера |
| 8. | Контактна особа Девелопера, відповідальна за роботу з банківськими установами |
| 9. | Період діяльності Замовника / Девелопера (будівельної групи) на ринку України, інших країн. |
| 10. | Кількість і загальна площа прийнятих в експлуатацію житлових комплексів та будинків протягом терміну діяльності Замовника / Девелопера (будівельної групи). Кількість житлових комплексів – Кількість будинків – |
| Об'єкт будівництва <i>(заповнюється окремо по кожному будинку житлового комплексу, який акредитований банком)</i> | |
| 11. | Найменування житлового комплексу (черги, пускового комплексу) |
| 12. | Місце розташування житлового комплексу (черги, пускового комплексу) |
| 13. | Кадастрові номери земельних ділянок та їх площі (заповнюється по проекту в цілому та конкретизується, на якій саме земельній ділянці розташований об'єкт будівництва) |

| | | |
|------------|---|--|
| 14. | Дата початку будівництва об'єкта будівництва | |
| 15. | Планова дата прийняття в експлуатацію | |
| 16. | Перелік схем реалізації первинної нерухомості в об'єкті будівництва (купівля-продаж майнових прав / ФФБ / спільне інвестування / емісія цільових облігацій / форвардні контракти / попередні договори тощо). | |
| 17. | Чи зареєстровані майнові права на майбутню нерухомість об'єкта будівництва в ДРРП за Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» № 2518? | |
| 18. | Ступінь готовності об'єкта будівництва, % | |
| 19. | Середня ціна реалізації приміщень об'єкта будівництва, за 1 кв.м., грн., | |
| 20. | Загальна кількість квартир в будинку | |
| 21. | Загальна кількість проданих квартир в об'єкті будівництва | |

Банком перевірено вищевказану інформацію в рамках акредитації об'єкта будівництва за власними внутрішніми правилами та процедурами.

“ _____ ” _____ 20__ року

підпис

ПІБ уповноваженої
особи

Примірний перелік основних дозвільних документів

| | |
|-----|---|
| | Примірний перелік основних дозвільних документів щодо об'єктів нерухомості, що будується, що видаються відповідно до законодавства України у сфері регулювання містобудівної діяльності, та документів щодо прав на земельну ділянку, на якій розташований такий об'єкт, що потребують перевірки Уповноваженим суб'єктом при акредитації об'єкта будівництва. |
| 1) | Витяг з ДРРП та копії документів, на підставі яких здійснювалася реєстрація права власності та/або користування земельною ділянкою. |
| 2) | Договір, укладений між замовником та девелопером, що регламентує організацію і фінансування будівництва девелопером (за наявності). |
| 3) | Витяг з Державного земельного кадастру. |
| 4) | Містобудівні умови і обмеження забудови земельної ділянки. |
| 5) | Експертний звіт щодо розгляду проектної документації. |
| 6) | Наказ про затвердження проектної документації. |
| 7) | Лист від органу культурної спадщини про погодження проектної документації на виконання містобудівних, архітектурних перетворень на пам'ятках місцевого значення, історико-культурних заповідних територіях та в зонах їх охорони, на охоронюваних археологічних територіях, в історичних ареалах населених місць, а також проектів, реалізація яких може позначитися на стані об'єктів культурної спадщини, в інших, встановлених законом випадках. |
| 8) | Дозвіл на виконання будівельних робіт. або Декларація про початок виконання будівельних робіт. |
| 9) | Дозвіл на проведення земляних робіт на пам'ятках місцевого значення, історико-культурних заповідних територіях та в зонах їх охорони, на охоронюваних археологічних територіях, в історичних ареалах населених місць, а також проектів, реалізація яких може позначитися на стані об'єктів культурної спадщини, в інших, встановлених законом випадках. |
| 10) | Сертифікат відповідності закінченого будівництвом об'єкта проектній документації. або Декларація про готовність об'єкта до експлуатації. |
| 11) | Документ щодо присвоєння поштової чи будівельної адреси об'єкта нерухомості (за наявності). |
| 12) | Ліцензія на будівництво об'єктів, видана генеральному підряднику, який здійснює спорудження об'єкту будівництва. |