



ЗАТВЕРДЖЕНО

**Протоколом правління
ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»
№ 3 від 24.01.2024 року**

**ПРАВИЛА
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»
(зі змінами і доповненнями)*

Зі змінами:

Зміни №1, протокол правління №11 від 22.02.2024

Зареєстровано в реєстрі
внутрішніх нормативних документів
ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»
№ 94/3

Київ- 2024

ЗМІСТ

ВИЗНАЧЕННЯ ТА ТЕРМІНИ	3
1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ	5
2. ПОДАЧА ЗАЯВКИ КАНДИДАТОМ НА ОФОРМЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ ТА ОТРИМАННЯ ПОПЕРЕДНЬОГО РІШЕННЯ.....	5
3. ІПОТЕЧНИЙ КРЕДИТ	7
3.1. ВИМОГИ ДО ПОЗИЧАЛЬНИКА, ЧЛЕНІВ ЙОГО СІМ'Ї ТА ПОРУЧИТЕЛІВ	7
3.2 ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ ТА ЙОГО СТРАХУВАННЯ.....	10
3.3 УМОВИ КРЕДИТУВАННЯ	14
4. НАДАННЯ КОМПЕНСАЦІЙ ПОЗИЧАЛЬНИКАМ.....	17
5. КРИТЕРІЇ ВІДПОВІДНОСТІ ТА ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ГЕНЕРАЛЬНОЇ УГОДИ З УПОВНОВАЖЕНИМИ СУБ'ЄКТАМИ	19
6. ШЛЯХИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДОСТУПНОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ.....	20
6.1 КРЕДИТНА ЛІНІЯ НА ЦІЛЬОВЕ ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ НА БАЛАНСІ УПОВНОВАЖЕНОГО СУБ'ЄКТА З ПОДАЛЬШИМ ВИКУПОМ ПРАВ ВИМОГИ ТОВАРИСТВОМ	20
6.2 КРЕДИТУВАННЯ ФІЗИЧНИХ ОСІБ ВІД ІМЕНІ ТА ЗА ДОРУЧЕННЯМ ТОВАРИСТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ УПОВНОВАЖЕНИМ СУБ'ЄКТОМ ...	20
7. ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВ ВИМОГИ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ	21
8. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ.....	22
9. ДОДАТКИ	23

ВИЗНАЧЕННЯ ТА ТЕРМІНИ

У цих Правилах терміни та скорочення вживаються в такому значенні:

Товариство	ПРИВАТНЕ АКЦІОНЕРНЕ ТОВАРИСТВО «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ», ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»
позичальник іпотечного кредиту (далі – Позичальник, Кандидат)	фізична особа — громадянин України, яка отримує доступне іпотечне кредитування на умовах, визначених кредитним договором, та відповідає вимогам, встановленим Постановою;
фізична особа	дієздатний та правоздатний громадянин України
фізична особа – підприємець	фізична особа, що здійснює підприємницьку діяльність за умови її державної реєстрації в порядку, встановленому законодавством України;
члени сім'ї позичальника	дружина (чоловік), у тому числі 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
дохід позичальника	сукупний дохід позичальника та членів його сім'ї (у разі коли вони виступають поручителями за кредитом), отриманий у грошовій формі
житло	квартира або житловий будинок
житловий будинок	індивідуальний (садибний) житловий будинок, блокований індивідуальний житловий будинок, який розташований на земельній ділянці, яка перебуває у власності або користуванні власника житлового будинку
Кандидат	особа, що претендує на отримання кредиту відповідно до умов Постанови
Кредитор	Укрфінжитло або уповноважений суб'єкт, з яким Укрфінжитлом укладено генеральну угоду та який відповідає критеріям, визначеним Постановою
іпотечний кредит	цільовий кредит, який надається Позичальнику, відповідно до правил і процедур Кредитора та законодавства для придбання предмета іпотеки, який передається в іпотеку Кредитору, як забезпечення за таким кредитом
кредитний договір	договір про іпотечний кредит, що укладається в установленому законодавством порядку між Кредитором і Позичальником, відповідно до якого здійснюється іпотечне кредитування на цілі, передбачені Постановою
предмет іпотеки	майнові права на житло або зареєстроване відповідно до законодавства житло (квартира, житловий будинок разом із земельною ділянкою, на якій він розташований), що відповідають вимогам, установленим законодавством та Постановою та Правилами
майнові права на житло	сукупність майнових прав на житло або спеціальних майнових прав на майбутній об'єкт житлової нерухомості в об'єкті житлового будівництва, що буде споруджено в майбутньому (будівля, споруда), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт або який прийнято в експлуатацію, а також в складі об'єкта

	незавершеного будівництва, будівництво якого фінансується у порядку, визначеному законодавством, зокрема шляхом укладення договору: купівлі-продажу майнових прав на житло (в тому числі купівлі-продажу деривативу, базовим активом якого визначено майнові права на житло; або про відступлення прав вимоги або заміни сторони у договорі, згідно з яким набувались майнові права), інвестування в будівництво житла (інвестиційний договір) та/або купівлі-продажу чи відступлення права вимоги за інвестиційним договором, про участь у фонді фінансування будівництва; або купівлі-продажу майбутнього об'єкта житлової нерухомості (перший продаж); або про відступлення прав вимоги за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, що передаються в іпотеку Кредитору в порядку, визначеному законодавством, для забезпечення виконання позичальником зобов'язань за укладеним кредитним договором
іпотекодавець	особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно або майнові права на житло для забезпечення виконання власного зобов'язання. Іпотекодавцем може бути виключно позичальник
іпотекодержатель	Кредитор за основним зобов'язанням, визначеним кредитним договором
платоспроможність	здатність Позичальника своєчасно і повністю виконувати прийняті на себе зобов'язання, включаючи зобов'язання за іпотечним житловим кредитом
кредитоспроможність	вірогідність повернення Позичальником житлового іпотечного кредиту і сплати відсотків за кредитом в повному обсязі і у встановлені кредитним договором строки
суб'єкти оціночної діяльності (надалі – СОД)	зареєстровані в установленому законодавством України порядку фізичні особи - суб'єкти підприємницької діяльності, а також суб'єкти господарювання - юридичні особи-резиденти, які отримали та мають діючий сертифікат суб'єкта оціночної діяльності відповідно до законодавства України, не є пов'язаними з Товариством особами та надають послуги з оцінки майна
уповноважений суб'єкт	банк, державна спеціалізована фінансова установа, з якими Товариством укладено генеральну угоду
заінтересовані сторони	центральні органи виконавчої влади, місцеві державні адміністрації, органи місцевого самоврядування, організації, підприємства, установи
ануїтетні платежі	регулярні рівні щомісячні платежі, що направляються на погашення іпотечного житлового кредиту, а саме, основного боргу і процентів, що розраховуються таким чином, що в кінці терміну кредитного договору за умови виконання зобов'язання Позичальником, заборгованість повністю погашається
платіжний період	період сплати, за який Позичальник повинен сплатити черговий платіж за користування кредитом, згідно графіку погашення, який дорівнює одному місяцю
Інші терміни використовуються в Правилах відповідно до законодавства України або згідно їх звичайного вжитку.	

1. ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

1.1. Правила забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян України ПРИВАТНИМ АКЦІОНЕРНИМ ТОВАРИСТВОМ «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ» за програмою «єОселя» (надалі - **Правила**), розроблені на основі Умов забезпечення ПРИВАТНИМ АКЦІОНЕРНИМ ТОВАРИСТВОМ «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ» доступного іпотечного кредитування громадян України (надалі - Постанова), затверджених постановою 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), іншого законодавства України, Статуту ПРИВАТНОГО АКЦІОНЕРНОГО ТОВАРИСТВА «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ» (далі – Товариство), інших внутрішніх нормативних документів, які регулюють надання послуг з іпотечного кредитування.

1.2. Правилами визначено умови надання іпотечних кредитів Товариством (уповноваженим суб'єктом від імені та за рахунок коштів Товариства) та уповноваженими суб'єктами, з якими Товариством укладено генеральну угоду та які відповідають критеріям, визначеним Постановою, умови та порядок укладення договорів між Товариством та уповноваженими суб'єктами, договорів з фізичними особами – позичальниками, порядок здійснення контролю за наданням іпотечних кредитів клієнтам.

1.3. Терміни та поняття, що використовуються у Правилах, вживаються у значенні, встановленому законодавством України та Постановою.

2. ПОДАЧА ЗАЯВКИ КАНДИДАТОМ НА ОФОРМЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ ТА ОТРИМАННЯ ПОПЕРЕДНЬОГО РІШЕННЯ

Для отримання кредиту Кандидат подає Кредитору в електронній формі засобами Єдиного державного веб-порталу електронних послуг (надалі – Портал Дія), зокрема, з використанням мобільного додатку Порталу Дія (надалі - додаток Дія) заяву (надалі – Заява), що містить такі відомості:

- прізвище, ім'я, по батькові (за наявності);
- категорію (відповідно до пункту 3 Постанови);
- реєстраційний номер облікової картки платника податків з Державного реєстру фізичних осіб – платників податків;
- громадянство;
- дату та місце народження;
- серію та/або номер паспорту, дату його видачі, найменування органу, що видав паспорт, строк його дії (за наявності);
- адресу та дату поточного задекларованого (zareєстрованого) місця проживання (за відсутності надається довідка про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи);
- номер довідки про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи, дата її видачі (за наявності);
- про членів сім'ї: ступінь родинних зв'язків; прізвище, ім'я, по батькові (за наявності); дата народження; реєстраційний номер облікової картки платників податків з Державного реєстру фізичних осіб – платників податків (для дітей віком до 14 років - за наявності); серія та номер свідоцтва про народження (за наявності); серія та номер свідоцтва про шлюб (за наявності); розмір сукупного доходу за останні 6 місяців за інформацією, наявною в Державному реєстрі загальнообов'язкового державного соціального страхування та Державному реєстрі фізичних осіб – платників податків на момент заповнення заяви;
- загальна площа житлової нерухомості позичальника (за наявності);

- загальна площа житлової нерухомості членів його сім'ї (за наявності);
- відмітка про відсутність діючих договорів, укладених згідно умов Постанови, а також за іншими державними програмами по забезпеченню громадян України житлом, визначених підпунктом 6 пункту 8 Постанови;
- освіта (за наявності);
- відмітка про включення/невключення Кандидата або члена сім'ї Кандидата 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)";
- відмітка про дозвіл Кандидата та членів його сім'ї, які будуть виступати поручителями, на доступ до його кредитної історії в бюро кредитних історій, кредитного реєстру Національного банку України.
- сформовану засобами Порталу Дія довідку 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;
- 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".

У разі коли у Кандидата є повнолітні члени сім'ї (чоловік/ дружина), Заява подається за згодою кожного повнолітнього члена сім'ї, на якого розраховується розмір кредиту щодо включення їх у розрахунок кредиту, яка підтверджується в додатку Дії 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.

При подачі Заяви Кандидат самостійно обирає в додатку Дії уповноважених суб'єктів (суб'єкта), яких він розглядає в якості майбутнього Кредитора. Сформована Заява, з накладеним електронним підписом, передається засобами Порталу Дія, зокрема, з використанням додатку Дія до уповноважених суб'єктів (суб'єкта), обраних Кандидатом.

За результатами розгляду Заяви, поданої в електронній формі, уповноважені суб'єкти протягом 24 годин з дня її отримання, надсилають Кандидату засобами Порталу Дія, зокрема, з використанням додатку Дія, інформаційне повідомлення з пропозицією щодо доступного іпотечного кредитування.

Після отримання інформаційних повідомлень з пропозицією щодо доступного іпотечного кредитування, Кандидат звертається до одного, обраного ним, уповноваженого суб'єкта та надає документи, перелік яких визначається уповноваженим суб'єктом.

У разі наявності додаткових обставин, що виникли при перевірці наданих Кандидатом документів, що можуть вплинути на зміну умов доступного іпотечного кредитування, уповноважений суб'єкт може прийняти рішення про зміни умов доступного іпотечного кредитування Кандидата.

Кандидат має право обрати іншого уповноваженого суб'єкта з переліку тих, що надали позитивне рішення, попередньо відмовившись через Портал Дія від співпраці з первинно обраним уповноваженим суб'єктом.

При розробці та реалізації внутрішніх процедур уповноважені суб'єкти приймають рішення щодо надання кредитів з дотриманням принципів неупередженості та контролю внутрішніх процесів на предмет недопущення корупційних інцидентів.

Не пізніше наступного робочого дня після оформлення іпотечного кредиту Уповноважений суб'єкт передає в Портал ДІЯ дані про такий кредит.

3. ІПОТЕЧНИЙ КРЕДИТ

3.1. ВИМОГИ ДО ПОЗИЧАЛЬНИКА, ЧЛЕНІВ ЙОГО СІМ'Ї ТА ПОРУЧИТЕЛІВ

3.1.1. Цільова аудиторія	Фізичні особи – громадяни України, які не мають власної житлової нерухомості або у власності яких менше ніж 52,5 кв. метра для сім'ї з однієї особи (одинок особа), та додатково 21 кв. метр — на кожного наступного члена сім'ї. Категорії громадян: 1) військовослужбовці Збройних Сил за контрактом, Служби безпеки України, Служби зовнішньої розвідки, Головного управління розвідки Міністерства оборони, Національної гвардії, Державної прикордонної служби, Управління державної охорони, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації, Державної спеціальної служби транспорту, прокурори спеціалізованих прокуратур у сфері оборони Офісу Генерального прокурора, особи рядового і начальницького складу Державної служби з надзвичайних ситуацій, співробітники Служби судової охорони, детективи, старші детективи та особи начальницького складу Національного антикорупційного бюро, особи рядового і начальницького складу Державного бюро розслідувань, детективи та особи начальницького складу Бюро економічної безпеки, поліцейські, а також члени сімей зазначених осіб; 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 Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту", а також сім'ї загиблих (померлих) Захисників і Захисниць України. 6) внутрішньо переміщені особи; 7) інші громадяни України, які не мають у власності житлової нерухомості або у власності яких менше ніж 52,5 кв. метра для сім'ї з однієї особи (одинок особа) та додатково 21 кв. метр - на кожного наступного члена сім'ї (не враховуються об'єкти житлової нерухомості, що розташовані на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінінтеграції, для яких не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації). * відповідно до наказу Міністерства охорони здоров'я України від 29 березня 2002 р. № 117 "Довідник кваліфікаційних характеристик професій працівників. Випуск 78. Охорона здоров'я";
---------------------------------	---

	** відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 14 червня 2000 р. № 963 “Про затвердження переліку посад педагогічних та науково-педагогічних працівників”, до посад наукових працівників відповідно до статті 31 Закону України “Про наукову і науково-технічну діяльність”. Приналежність до посад, зазначених у підпунктах 2—4 цього пункту, визначається за основним місцем роботи. Приналежність до посад, зазначених у підпунктах 2—4 цього пункту, визначається за основним місцем роботи.
3.1.2. Вимоги до Кандидата	Мінімальний вік Кандидата: 18 років Вік на дату повного виконання зобов’язань за кредитним договором не повинен перевищувати 70 років. У власності кандидата та членів його сім’ї повинно 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 враховуються об’єкти житлової нерухомості, що розташовані на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінреінтеграції, для яких не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації). Кандидат, 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/поручителів щодо розміру боргового навантаження, достатності доходу та кредитної дисципліни здійснюється уповноваженими суб’єктами відповідно їх внутрішніх нормативних документів. Кандидат та повнолітні члени його сім’ї не мають діючих та/або припинених договорів (погашених кредитів), укладених згідно умов Постанови, а також відповідно до: • 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 фінансового лізингу, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14 листопада 2018 р. № 1201; • Порядку надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім’ям та одиноким 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. Кандидат та члени його сім’ї 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)”. Кандидат та повнолітні члени його сім’ї після досягнення повноліття не отримували виплату грошової компенсації за належні для отримання житлові приміщення від органів державної влади або органів місцевого самоврядування відповідно до Порядку виплати грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення для внутрішньо переміщених осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 18 квітня 2018 р. № 280, Порядку виплати грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення деяким категоріям осіб, які захищали незалежність, суверенітет та територіальну цілісність України, а також членів їх сімей, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 жовтня 2016 р. № 719, Порядку виплати грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення для деяких категорій осіб, які брали участь у бойових діях на території інших держав, а також членів їх сімей, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 березня 2018 р. № 214, Порядку виплати грошової компенсації за належні для отримання жилі приміщення для деяких категорій осіб, які брали участь в Революції Гідності, а також членів їх сімей, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20 лютого 2019 р. № 206, а також одноразову грошову допомогу сім’ям загиблих осіб зазначених в пункті 1 постанови Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 р. № 168 “Питання деяких виплат військовослужбовцям, особам рядового і начальницького складу, поліцейським та їх сім’ям під час дії воєнного стану”. Достовірність наданої Кредитору інформації забезпечує Кандидат.
3.1.3. Додаткові умови для	Якщо у Кандидата не вистачає доходів для підтвердження платоспроможності по кредиту, можливе врахування сукупного доходу інших членів сім’ї з оформленням фінансової поруки або оформлення

визначення кредито- та платоспромож ності	фінансового поручительства інших осіб. Доходи поручителя можуть враховуватися при розрахунку платоспроможності.
--	---

3.2 ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ ТА ЙОГО СТРАХУВАННЯ

3.2.1. Вимоги до предмету іпотеки	Предмет іпотеки - майнові права на житло або зареєстроване відповідно до законодавства житло (квартира, житловий будинок разом із земельною ділянкою, на якій він розташований), що відповідають вимогам, установленим законодавством та Постановою та Правилами Предмет іпотеки повинен бути розташований на території України, за винятком об'єктів житлової нерухомості, що розташовані на територіях активних бойових дій, територіях активних бойових дій, на яких функціонують державні електронні інформаційні ресурси, або тимчасово окупованих Російською Федерацією територіях України, включених до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінінтеграції, для яких не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації Щодо предмету іпотеки повинні бути відсутні обтяження та арешти в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. 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; - для майнових прав на житло - підтверджується документами, наданими замовником або управителем фонду фінансування будівництва або власником майнових прав на квартиру або продавцем нерухомості (довідка, офіційний лист, договір про участь у фонді фінансування будівництва, про організацію спорудження об'єкта (об'єктів) будівництва, купівлі-продажу майнових прав на житло (в тому числі купівлі-продажу деривативу, базовим активом якого визначено майнові права на житло, про відступлення прав вимоги або заміни сторони у договорі, згідно з яким набувались майнові права), інвестування в будівництво житла (інвестиційний договір) та/або купівлі-продажу чи відступлення права вимоги за інвестиційним договором, купівлі-продажу майбутнього об'єкта житлової нерухомості (перший продаж), про відступлення прав вимоги за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості тощо). Предметом іпотеки не можуть бути: - приміщення фондів житла, призначеного для тимчасового проживання; - квартира в будинку, прийнятому в експлуатацію раніше ніж за 10 років до дати укладення договору, якщо такий об'єкт нерухомості розташований в м. Києві або в обласному центрі; - житловий будинок, прийнятий в експлуатацію раніше ніж за 10 років до дати укладення договору, якщо такий об'єкт нерухомості розташований в м. Києві або в обласному центрі; - для кандидатів, що належать до категорій осіб, визначених у підпунктах 6 і 7 пункту 3 Постанови, предметом іпотеки не може бути
-----------------------------------	---

	квартира в будинку, прийнятому в експлуатацію раніше ніж за три роки до дати укладення договору іпотеки; - для кандидатів, що належать до категорій осіб, визначених у підпунктах 6 і 7 пункту 3 Постанови, предметом іпотеки не може бути житловий будинок, прийнятий в експлуатацію раніше ніж за три роки до дати укладення договору іпотеки; - майнові права на житловий будинок, що будується; - житловий будинок, розташований на земельній ділянці, відмінний від земель житлової та громадської забудови; - дачний або садовий будинок. Для підтвердження відповідності предмета іпотеки вимогам Постанови уповноважений суб'єкт перевіряє наявність дозвільних документів щодо об'єкта будівництва, виданих відповідно до вимог законодавства у сфері регулювання містобудівної діяльності, та державної реєстрації речового права на земельну ділянку, на якій розташований такий об'єкт будівництва, відповідно до внутрішніх нормативних документів уповноваженого суб'єкта. Перевірку предмету іпотеки на відповідність вимогам, зазначеним в Постанові та Правилах, проводить уповноважений суб'єкт. 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.
3.2.2. Нормативна площа предмету іпотеки	Нормативна площа житла або майнових прав на житло, що надається для сім'ї з однієї особи (одинокі 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 та нормативної площі житла або майнових прав на житло покривається Кандидатом за рахунок першого внеску.
3.2.3. Вимоги до суб'єктів оціночної діяльності	Кредитор отримав інформацію про суб'єкта оціночної діяльності, розміщену на веб-сайті Фонду державного майна України (адреса сайту - http://www.spfu.gov.ua/), про: • включення суб'єкта оціночної діяльності до Державного реєстру оцінювачів та суб'єктів оціночної діяльності; • наявність у суб'єкта оціночної діяльності чинного сертифіката за напрямами оцінки майна, щодо яких дозволена практична діяльність з оцінки визначених видів забезпечення; • досвід практичної діяльності суб'єкта оціночної діяльності на ринку України з оцінки майна не менше ніж п'ять років, з яких не менше ніж три роки за напрямами оцінки майна визначених видів забезпечення; • відсутня негативна інформація щодо суб'єкта оціночної діяльності (бездоганна ділова репутація).
3.2.4. Страхування	Житло, яке є предметом іпотеки, обов'язково підлягає страхуванню Кандидатом (Позичальником) від ризиків випадкового знищення або випадкового пошкодження на повну оціночну вартість в страховій компанії, погодженій Уповноваженим суб'єктом. Страхування предмету іпотеки забезпечується Кандидатом (Позичальником) протягом всього періоду дії кредитного договору.

	Предмет іпотеки, обов'язково підлягає страхуванню позичальником на повну оціночну вартість від ризиків випадкового знищення або випадкового пошкодження внаслідок: • пожежі, удару блискавки та вибуху, навіть якщо удар блискавки чи вибух не призвели до пожежі; • дії продуктів горіння та заходів пожежогасіння; • стихійних лих, перелік яких визначається у відповідному договорі страхування предмета іпотеки; • протиправних дій третіх осіб - крадіжки зі зломом, грабежу, нападу з метою заволодіння майном, поєднаного з насильством (розбій), а також умисного знищення або пошкодження майна (вандалізм); • дії води із водопровідних, каналізаційних, опалювальних, протипожежних (спринклерних) систем або інших гідравлічних систем, проникнення води або інших рідин із сусідніх помешкань, раптових (не викликаних необхідністю їхнього вмикання) спрацьовувань протипожежних систем; • сторонній вплив - наїзд наземних транспортних засобів або самохідних машин; впливу водяних транспортних засобів або самохідних плаваючих інженерних споруджень; • падіння пілотованих літальних об'єктів - падіння на застраховане майно літаків, вертольотів, космічних апаратів, аеростатів, дирижаблів та інших літальних апаратів, їхніх частин, уламків або їхнього вантажу (предметів із них), якщо ці літальні апарати пілотувалися людьми або в них знаходилися люди, хоча б на одному з етапів польоту. Страховий тариф за договором страхування предмета іпотеки не повинен перевищувати: - 0,25 відсотка на рік від вартості предмета іпотеки; - у разі страхування додаткових ризиків пошкодження житла внаслідок бойових дій – 1 відсоток на рік вартості предмета іпотеки. Вигодонабувачем за договором має бути іпотечний Кредитор. Кредитор має право застрахувати предмет іпотеки/ сплатити страховий платіж у випадку порушення Кандидатом (Позичальником) зобов'язань щодо страхування предмету іпотеки. Витрати Кредитора на страхування предмету іпотеки відшкодовуються Кандидатом (Позичальником). За бажанням Кандидата (Позичальника) предмет іпотеки може бути додатково застрахований від ризиків пошкодження житла внаслідок бойових дій.
3.2.5. Вимоги до страхових компаній	• з моменту внесення до Державного реєстру фінансових установ минуло не менше одного року; • протягом останнього року не вживалися заходи впливу у вигляді призначення тимчасової адміністрації; • в наявності діюча ліцензія на здійснення необхідних видів страхування; • акредитована уповноваженим суб'єктом (якщо Кредитором є уповноважений суб'єкт).

3.2.6. Вимоги до об'єктів, що будуються	Надання іпотечних кредитів для придбання майнових прав на житло, можливе лише в об'єктах, які акредитовані Уповноваженим суб'єктом, за умови відсутності наступних ознак: 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 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; 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; 4) отримання Уповноваженим суб'єктом письмового повідомлення Укрфінжитло з вимогою про припинення надання іпотечних кредитів для придбання майнових прав на житло в акредитованому Уповноваженим суб'єктом об'єкті, що будується. 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 і проходить акредитацію, які оспорювали б законність набуття та здійснення права власності (користування) земельною ділянкою, на якій здійснюється будівництво об'єкта, який проходить акредитацію, і/або здійснення будівельних робіт зі спорудження об'єкта, що будується і проходить акредитацію, і/або інших судових рішень, що набрали законної сили, які обтяжували б земельну ділянку, на якій здійснюється будівництво об'єкта, який проходить акредитацію, і/або об'єкт, що будується і проходить акредитацію. Уповноважений суб'єкт, згідно Додаток №6 до цих Правил та своїх внутрішніх нормативних документів, перевіряє відповідність замовника будівництва вимогам, встановленим внутрішніми нормативними документами уповноваженого суб'єкту, а також наявність дозвільних документів щодо об'єкта будівництва, виданих відповідно до законодавства у сфері регулювання містобудівної діяльності, та державної реєстрації речового права на земельну ділянку, на якій розташований такий об'єкт відповідно до внутрішніх нормативних документів уповноваженого суб'єкту. 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. Уповноважений суб'єкт має право надавати іпотечні кредити для
--	--

	придбання майнових прав на житло в акредитованому об'єкті, що будується, не раніше як на 10-й робочий день з дня отримання Укрфінжитло Анкети об'єкта будівництва такого акредитованого Уповноваженим суб'єктом об'єкта, що будується, за формою, встановленою цими Правилами. Уповноважений суб'єкт письмово інформує Укрфінжитло про призупинення/припинення акредитації об'єкта, що будується, з зазначенням причин такого рішення. Перелік акредитованих об'єктів, що будуються, розміщується на офіційній веб-сторінці Уповноваженого суб'єкта.
--	---

3.3 УМОВИ КРЕДИТУВАННЯ

3.3.1. Валюта продукту	Національна валюта гривня (UAH)
3.3.2. Тип активної операції	Строковий кредит
3.3.3. Сума кредиту	Для розрахунку суми кредиту: - вартість 1 кв. метра загальної площі житла або майнових прав на житло не повинна перевищувати граничну вартість 1 кв. метра житла або майнових прав на житло. Гранична вартість 1 кв. метра загальної площі житла або майнових прав на житло для м. Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова не може перевищувати опосередковану вартість спорудження житла за регіонами України, визначену Мінінфраструктури та збільшену в 2 рази, 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 та інших населених пунктів з населенням до 300 тис. - 1,75 рази у відповідному регіоні; - нормативна площа квартири або майнових прав на житло, що надається для сім'ї з однієї особи (одинок особа), становить не більше ніж 52,5 кв. метра загальної площі та додатково 21 кв. метр - на кожного наступного члена сім'ї; - нормативна площа житлового будинку, що надається для сім'ї з однієї особи (одинок особа), становить не більше ніж 62,5 кв. метра загальної площі та додатково 21 кв. метр - на кожного наступного члена сім'ї. Сума перевищення граничної вартості 1 кв. метра та нормативної площі житла або майнових прав на житло, покривається позичальником за рахунок першого внеску. Сума кредиту не може бути більшою ніж вартість житла або майнових прав на житло, за договорами, за якими позичальник набуває право власності на житло, або здійснюється фінансування будівництва об'єкта будівництва, складовою частиною якого є майнові права на житло, за вирахуванням суми першого внеску.
3.3.4. Мінімальний	не менш як 20 відсотків вартості предмета іпотеки;

перший (початковий) внесок Позичальника	• початковий внесок сплачується Позичальником продавцю житла або майнових прав на житло факт його оплати має бути підтверджений документально: в договорі купівлі-продажу, нотаріально посвідченою заявою або іншим платіжним документом.
3.3.5. Порядок погашення кредиту та відсотків за ним	- ануїтет (погашення згідно графіку рівними платежами щомісяця); - класичний графік (погашення заборгованості по кредиту рівними частинами щомісяця). Кількість та розмір платежів, періодичність внесення встановлюється за домовленістю з Позичальником згідно графіку платежів, встановленого відповідним додатком до кредитного договору, що є його невід'ємною частиною.
3.3.6. Черговість погашення	Погашення здійснюється у наступній черговості: • прострочена до сплати сума заборгованості за кредитом; • прострочені проценти за користування кредитом; • строкова заборгованість за кредитом; • строкові проценти; • сплата неустойки, передбаченої умовами кредитного договору (пеня в розмірі подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня, від суми простроченого платежу, але не більше 15 процентів суми простроченого платежу); • витрати іпотечного Кредитора (в т.ч. витрати, пов'язані з припиненням обтяжень та іпотеки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Позичальник зобов'язаний сплатити зазначений платіж протягом 30 календарних днів з дати погашення заборгованості за кредитом. У випадку несплати така заборгованість визнається простроченою без застосування штрафних санкцій за прострочення платежу). При достроковому погашенні графік погашення кредиту може змінюватися згідно внутрішніх процедур Кредитора.
3.3.7. Можливість дострокового погашення / розірвання договору	Так
3.3.8. Строк кредиту	від 12 до 240 місяців
3.3.9. Процентна ставка	Тип процентної ставки: фіксована на весь термін дії договору 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: - за рахунок власних коштів Позичальника у розмірі 3% річних; - за рахунок фінансової державної підтримки у розмірі 4% річних, що надається відповідно до Постанови. Розмір компенсації змінюється у разі зміни категорії Позичальника. Перевірка належності Позичальника до категорій

	громадян, визначених у підпунктах 1-4 пункту 3 Постанови, здійснюється Уповноваженим суб'єктом щокварталу та передусе виставленню рахунка на сплату місячних платежів Позичальником. 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. Період сплати: щомісячно.
3.3.10. Комісія	Комісії за надання та/або обслуговування кредиту сукупно за весь строк дії кредитного договору повинні становити не більш як 1 відсоток суми наданого кредиту. Комісія сплачується у день укладання кредитного договору на рахунок Кредитора. Платник комісії: Позичальник. Інші комісії Кредитора, а також зобов'язання Позичальника придбавати інші сторонні послуги, що призводять до подорожчання кредиту і не є обов'язковими згідно із законодавством України або суті кредитного договору, не допускаються
3.3.11. Супутні витрати при оформленні кредиту	Позичальник несе витрати, пов'язані із оформленням права власності на житло (під час придбання), страхування предмету іпотеки, оцінкою вартості предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності та послугами нотаріуса.
3.3.12. Документи, які надає та завіряє належним чином згідно вимог діючого законодавства Кандидат (члени сім'ї Кандидата), поручитель для оформлення кредиту	Перелік документів – Додаток №1 до Правил. У разі, якщо Кредитором є Уповноважений суб'єкт, який отримав Кредит, перелік документів, які надає/ підписує Кандидат (члени сім'ї Кандидата), поручитель для оформлення кредиту, може визначатися внутрішніми нормативними документами Уповноваженого суб'єкта за погодженням з Укрфінжитлом.
3.3.13. Договори, що укладаються з Кандидатом, та інші документи, що є обов'язковими при наданні кредиту	• кредитний договір та графік погашення кредиту; • договір іпотеки (посвідчується нотаріально); • договір поруки; • договір за яким позичальник набуває право власності на житло (в тому числі, майнових прав на житло); • документ, що підтверджує сплату першого внеску продавцю (нотаріальна розписка або інший платіжний документ) за відсутності відмітки про сплату першого внеску в договорі купівлі - продажу; • договір страхування нерухомого майна, що передається в іпотеку; • документ, що підтверджує сплату страхового платежу. У разі, якщо Кредитором є Уповноважений суб'єкт, який отримав Кредит за договором КЛ, примірні форми кредитного договору, договору іпотеки та договору поруки визначаються внутрішніми

	нормативними документами Уповноваженого суб'єкта за погодженням з Укрфінжитлом.
3.3.14. Документи, що надаються стосовно предмету іпотеки	Перелік документів – Додаток №2 до Правил. У разі якщо Кредитором є Уповноважений суб'єкт, який отримав Кредит, перелік документів, що надаються Кандидатом стосовно предмету іпотеки, визначаються внутрішніми нормативними документами Уповноваженого суб'єкта за погодженням з Укрфінжитлом.
3.3.15. Додаткові обов'язкові вимоги до кредитного договору	• Наявність згоди Позичальника на: • право Кредитора на передачу права вимоги за іпотечним кредитом та всю інформацію за кредитною справою Позичальника іншим особам; • право Кредитора на передачу майнових прав за кредитним договором в заставу третім особам, у тому числі Національному банку України, Міністерству фінансів України; • право Кредитора на включення зобов'язань за іпотечним кредитом до іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій або приєднання до консолідованого іпотечного боргу та включення іпотеки до іпотечного пулу у відповідності до законодавства України; • надання Кредитору, на його вимогу, всієї необхідної інформації, для оцінки фінансового стану Позичальника, а також інформації та документів, необхідних для перевірки стану предмету іпотеки та стану його страхування; • зберігання та обробку Кредитором персональних даних Позичальника /членів сім'ї Позичальника; • право залучення 3-х осіб до врегулювання простроченої заборгованості.

4. НАДАННЯ КОМПЕНСАЦІЙ ПОЗИЧАЛЬНИКАМ

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.

Компенсація частини процентної ставки за кредитами надається Товариством Позичальникам, які на дату отримання кредиту у Кредитора належали до категорій осіб, визначених у підпунктах 1–4 пункту 3 Постанови, з метою зниження їх фактичних витрат на сплату базової процентної ставки до рівня 3 відсотків річних (далі - компенсація).

Компенсація частини процентної ставки за кредитами не надається Позичальникам, які на дату отримання кредиту не належали до категорій осіб, визначених у підпунктах 1–4 пункту 3 Постанови, проте, які протягом дії кредитного договору перейшли до однієї з категорій осіб, визначених у підпунктах 1–4 пункту 3 Постанови.

Компенсація здійснюється за рахунок джерел, не заборонених законодавством, відповідно до пунктів 24 - 34 Постанови.

Перевірка належності Позичальника до категорій громадян, визначених у підпунктах 1 - 4 пункту 3 Постанови, здійснюється уповноваженим суб'єктом щокварталу та передувє виставленню рахунка на сплату місячних платежів Позичальником.

Для цілей визначення права на отримання компенсації частини процентної ставки за кредитами, виданими відповідно до Постанови, до категорій осіб, визначених у підпунктах 1–4 пункту 3 Постанови, також включаються особи, які були звільнені із зазначених посад в абзаці першому підпункту 1 пункту 3 Постанови чи втратили відповідний статус або звання в результаті встановлення позичальнику інвалідності I або II групи внаслідок війни (отримали статус особи з інвалідністю I або II групи внаслідок війни) після отримання кредиту відповідно до Постанови, на період такої інвалідності, та не включаються члени сімей зазначених осіб.

Щоквартально позичальники зазначених категорій зобов'язані надавати уповноваженому суб'єкту документи, що підтверджують їх належність до пільгової категорії осіб, визначеної у підпунктах 1–4 пункту 3 Постанови.

У випадку ненадання документів, починаючи з місяця настання такої події, компенсація не надається і позичальник самостійно сплачує Базову процентну ставку за Кредитним договором.

Компенсація частини процентної ставки за кредитами до рівня 3 відсотків річних відновлюється з місяця, наступного за місяцем коли відповідні документи надано.

Надання компенсації припиняється у разі відсутності понад 90 днів в уповноваженого суб'єкта підтвердження належності Позичальника до категорій осіб, визначених у підпунктах 1 - 4 пункту 3 Постанови, або переходу Позичальника до інших категорій осіб, визначених у пункті 3 Постанови.

Для категорій Позичальників, визначених у підпунктах 1 і 2 пункту 3 Постанови, у період воєнного стану та протягом 90 днів з дня його припинення чи скасування, надання компенсації відновлюється з місяця, коли уповноваженим суб'єктом було отримано підтвердження належності Позичальника до категорій громадян, визначених у підпунктах 1 і 2 пункту 3 Постанови.

Отримання (перевірка) інформації про належність Позичальника до категорій, зазначених у підпунктах 1–4 пункту 3 Постанови може здійснюватися, зокрема засобами Єдиного державного вебпорталу електронних послуг шляхом електронної інформаційної взаємодії інформаційно-комунікаційних систем або в інший спосіб за погодженням між Кредитором та Позичальником.

Сплата компенсації частини процентної ставки за кредитами, забезпеченими предметом іпотеки, здійснюється з використанням рахунків умовного зберігання (ескроу). Відкриття та обслуговування рахунка умовного зберігання (ескроу), здійснюється уповноваженими суб'єктами на безоплатній основі.

За кредитами, що обліковуються на балансі Товариства, компенсація частини процентної ставки Позичальникам здійснюється без використання рахунка умовного зберігання (ескроу).

Для всіх категорій Позичальників роботодавцями або заінтересованими сторонами 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 України на підставі регіональних та місцевих іпотечних програм за рахунок місцевих ресурсів (місцевих бюджетів).

Умови та порядок надання іншої компенсації за іпотечними кредитами визначається окремими договорами між Сторонами.

5. КРИТЕРІЇ ВІДПОВІДНОСТІ ТА ПОРЯДОК УКЛАДЕННЯ ГЕНЕРАЛЬНОЇ УГОДИ З УПОВНОВАЖЕНИМИ СУБ'ЄКТАМИ

Уповноважені суб'єкти повинні відповідати наступним критеріям (але не виключно):

- незастосування Національним банком заходів впливу за порушення обов'язкових нормативів та лімітів валютної позиції на момент розгляду питання фінансування та протягом останнього року;
- відсутність заборгованості із сплати податків, зборів та інших платежів до бюджету;
- наявність досвіду щодо здійснення іпотечного кредитування;
- незастосування протягом останніх 12 місяців щодо уповноваженого суб'єкта або фінансової установи державою Україна, іноземними державами — членами Організації економічного співробітництва та розвитку чи ЄС, санкцій;
- наявність договору інформаційної взаємодії між Кредитором, Мінцифри та технічним адміністратором Порталу Дія за умови проходження Кредитором успішного тестування на відповідність технічним вимогам, визначених технічним адміністратором Порталу Дія на дату оформлення першого іпотечного кредиту згідно Умов.

Генеральна угода – це договір, що визначає порядок взаємодії між Товариством та уповноваженим суб'єктом під час надання йому кредитів, рефінансування та обслуговування кредитів, забезпечених іпотекою, наданих ними відповідно до умов Постанови (примірна форма Генеральної угоди розміщується на сайті Товариства).

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 (відступлення) прав вимоги;
- порядок передачі на обслуговування кредитів;
- сукупний розмір винагороди уповноваженого суб'єкта за надання послуг з видачі та обслуговування кредитів, забезпечених іпотекою, наданих ними відповідно до умов Постанови, становить 4/7 (чотири сьомих) платежів, сплачених на погашення заборгованості за нарахованими відсотками з урахуванням компенсації частини процентної ставки за такими кредитами та розмір винагороди за таке обслуговування;
- проведення розрахунків та звіряння заборгованості між Товариством та уповноваженими суб'єктами, обміну з ними інформацією про нарахування та сплату за кредитами.

Для набуття статусу уповноваженого суб'єкта, банк або державна спеціалізована фінансова установа надсилають до Товариства Заявку на участь в програмі доступного іпотечного кредитування громадян України (примірна форма якої, встановлена [Додатком №3](#) до Правил) та Анкету клієнта - опитувальник юридичної особи ([Додаток №4](#) до Правил).

Уповноважений суб'єкт додатково надає інші документи на вимогу Товариства, у яких виникне необхідність під час розгляду Заявки уповноваженого суб'єкта.

Заявка надсилається засобами поштового зв'язку або в електронній формі на корпоративну пошту Товариства з використанням інформаційно-телекомунікаційних систем з накладенням Сторонами кваліфікованого електронного підпису та кваліфікованої електронної печатки (за наявності).

6. ШЛЯХИ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДОСТУПНОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ

Товариство здійснює доступне іпотечне кредитування шляхом: надання кредитів, забезпечених предметом іпотеки, безпосередньо чи через уповноважених суб'єктів відповідно до умов Постанови та Правил.

6.1 КРЕДИТНА ЛІНІЯ НА ЦІЛЬОВЕ ІПОТЕЧНЕ КРЕДИТУВАННЯ НА БАЛАНСІ УПОВНОВАЖЕНОГО СУБ'ЄКТА З ПОДАЛЬШИМ ВИКУПОМ ПРАВ ВИМОГИ ТОВАРИСТВОМ

Товариство надає уповноваженому суб'єкту кредит у вигляді кредитної лінії (надалі – КЛ) для надання іпотечних кредитів згідно умов Постанови та внутрішніх правил надання кредитів уповноваженого суб'єкта, розміщених на його офіційному веб-сайті.

Відносини Товариства та уповноваженого суб'єкта щодо отримання кредитних коштів, їх повернення, строковості, платності, цільового характеру використання та забезпеченості кредиту регламентуються Договором кредитної лінії (примірна форма, якого встановлена Додатком № 1 до Генеральної угоди).

В якості забезпечення виконання уповноваженим суб'єктом своїх зобов'язань перед Товариством за КЛ щодо повернення кредиту, сплати нарахованих процентів, комісій, можливої неустойки (пені, штрафу), а також інших витрат щодо задоволення вимог Товариства за КЛ, уповноважений суб'єкт укладає з Товариством Договір застави, за яким передає в заставу облігації внутрішньої державної позики, емітовані державою Україна (примірна форма якого встановлена Додатком № 4 до Генеральної угоди) або інші види забезпечення за узгодженням сторін.

В рамках виконання умов КЛ Товариство та уповноважений суб'єкт несуть взаємні зобов'язання щодо обов'язкового відступлення/зворотного відступлення прав вимоги на сформований за рахунок КЛ іпотечний портфель.

6.2 КРЕДИТУВАННЯ ФІЗИЧНИХ ОСІБ ВІД ІМЕНІ ТА ЗА ДОРУЧЕННЯМ ТОВАРИСТВА ТА ОБСЛУГОВУВАННЯ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ УПОВНОВАЖЕНИМ СУБ'ЄКТОМ

Для оформлення іпотечних кредитів, Товариство може залучити уповноваженого суб'єкта до співпраці в частині вчинення за дорученням, від імені та в інтересах Товариства юридичних дій, пов'язаних з видачею громадянам України та подальшим обслуговуванням іпотечних кредитів.

У випадку делегування функцій уповноваженому суб'єкту (далі по тексті розділу 6.2 – Представник) по опрацюванню Заяви в Порталі Дія, прийняттю попереднього/фінального рішення за процедурою Представника, послуги Представника полягають у:

- отриманні, зберіганні Заяв на отримання кредиту, поданих засобами Порталу Дія;
- прийнятті попереднього рішення щодо видачі іпотечного кредиту відповідно до внутрішніх нормативних документів Представника, з урахуванням вимог Постанови та Правил;
- направленні Кандидату інформаційного повідомлення про прийняте попереднє рішення з пропозицією щодо доступного іпотечного кредитування через Портал Дія;
- формуванні проекту фінального рішення щодо укладання з Кандидатом кредитного договору та надання на затвердження Товариству.

У випадку делегування Представнику функцій по збору, експертизі документів Позичальника та продавця нерухомості та оформлення кредиту, Послуги Представника полягають у:

- перевірці відповідності Кандидатів, що претендують на отримання іпотечного кредиту, категоріям громадян України, встановленим Постановою;
- здійсненні перевірки ділової репутації власників предметів іпотеки, відборі та оцінці кредитоспроможності Позичальників;

- проведенні належної перевірки Позичальників/продавців житла в порядку, визначеному законодавством України про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення (надалі - законодавство України про ПВК/ФТ);

- укладені від імені Товариства договорів з Позичальниками, поручителями;
- формуванні кредитної справи та організації обміну документів по Позичальникам.

У випадку делегування функцій Представнику по обслуговуванню кредитного договору, що обліковується на балансі Товариства, Послуги полягають у:

- контролі за виконанням Позичальником умов укладених кредитного договору і договору іпотеки, включаючи, але не виключно, моніторинг стану предмету іпотеки, перевірці наявності діючих договорів страхування та своєчасності внесення страхових платежів за ними;
- щоквартальній перевірці належності Позичальника до відповідної категорії громадян України, згідно умов Постанови;
- отриманні від Позичальників та перерахунку Кредитору платежів за кредитами;
- здійсненні досудового врегулювання спорів.

Відносини Товариства та уповноваженого суб'єкта щодо надання переліку послуг згідно розділу 6.2 Правил, розміру винагороди та порядку розрахунків за надані послуги між Товариством та Представником регламентуються Договором доручення (примірна форма якого встановлена Додатком № 2 до Генеральної угоди).

Усі скановані копії документів, які уповноважений суб'єкт зобов'язаний надавати Товариству відповідно до умов Договору доручення, надаються виключно у форматі *.pdf (Portable Document Format) із накладенням кваліфікованого електронного підпису уповноваженої особи (далі - КЕП) та кваліфікованої електронної печатки (далі - КП) (за наявності) або удосконалений електронний підпис та печатку (далі - УЕП), якщо це передбачено умовами договорів, укладених між уповноваженим суб'єктом та Товариством. Фактом надання зазначених сканованих копій документів уповноважений суб'єкт підтверджує наявність у нього оригіналів відповідних документів або належним чином отриманих від позичальника/ поручителя та завірених копій документів у відповідності до Правил та внутрішніх нормативних документів уповноваженого суб'єкта (якщо в уповноваженого суб'єкта зберігаються завірених копії), скановані копії яких надаються Товариству (за виключенням випадків, коли уповноважений суб'єкт зазначив про зворотнє).

7. ВІДСТУПЛЕННЯ ПРАВ ВИМОГИ ЗА ІПОТЕЧНИМИ КРЕДИТАМИ

Уповноважений суб'єкт має право на укладення з Товариством договорів відступлення права вимоги по виданим Уповноваженим суб'єктом кредитам за Договором відступлення прав вимоги (примірна форма якого встановлена Додатком №3 до Генеральної угоди).

Для здійснення відступлення права вимоги уповноважений суб'єкт надає Товариству у довільній формі пропозицію щодо відступлення права вимоги за іпотечним кредитом (надалі - Пропозиція)

Протягом 5 днів, наступних за днем отримання від уповноваженого суб'єкта Пропозиції, Товариство розглядає та здійснює оцінку відповідності іпотечних кредитів Правилам і приймає рішення щодо набуття права вимоги за іпотечним кредитом.

Товариство набуває права вимоги за тими іпотечним кредитами, які відповідають Постанові, цим Правилам, а також таким вимогам:

- відсутня прострочена заборгованість;
- не здійснювалась реструктуризація кредиту за останні 6 місяців;
- виконання зобов'язань по кредиту не було прострочено понад 30 днів останні 6 місяців.

У разі коли протягом строку дії кредитного договору за кредитами, що видані уповноваженим суб'єктом відповідно до Постанови, виникли військові ризики, уповноважений

суб'єкт має право відступити, а Укрфінжитло зобов'язане набути права вимоги за такими кредитами у порядку та на умовах, визначених Генеральною угодою та/або внутрішніми нормативними документами Укрфінжитла щодо доступного іпотечного кредитування. Зобов'язання набути Укрфінжитлом права вимоги за кредитом у разі виникнення військових ризиків не застосовується у таких випадках:

- на дату виникнення військових ризиків за кредитом наявна прострочена заборгованість понад 180 днів;
- знищення або втрата предмету іпотеки до дати виникнення військових ризиків;
- на предмет іпотеки звернено стягнення за іншими зобов'язаннями позичальника, що виникли до дати видачі кредиту, або на предмет іпотеки накладено арешт чи предмет іпотеки є об'єктом судового спору, що був наявний до дати видачі кредиту, та уповноважений суб'єкт володів цією інформацією на момент видачі кредиту;
- наявність факту видачі кредиту з порушенням уповноваженим суб'єктом вимог Постанови та Правил.

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

- знищення чи пошкодження предмета іпотеки, у зв'язку з чим майно не підлягає відновленню або потребує капітального ремонту чи реконструкції, що підтверджується звітом з технічного обстеження відповідно до пункту 8¹ Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2017 р. № 257 (із змінами);
- тимчасової окупації Російською Федерацією території України, на якій розміщено предмет іпотеки, та/або проведення на території України активних бойових дій, на якій розміщено предмет іпотеки. Такі території визначаються відповідно до переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, затвердженого Мінреінтеграції, для яких не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації;
- загибелі або визнання безвісно відсутнім позичальника;
- встановлення позичальнику після отримання ним кредиту відповідно до Постанови інвалідності I або II групи внаслідок війни (отримання статусу особи з інвалідністю внаслідок війни).

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

Настання обставин та процедура супроводу зворотного викупу прав вимоги регламентовані відповідними розділами Договору відступлення прав вимоги

8. ПРИКІНЦЕВІ ПОЛОЖЕННЯ

8.1. Ці Правила набувають чинності з дати їх затвердження правлінням Товариства та діють до їх скасування або прийняття нового внутрішнього нормативного документу, який регулює аналогічні питання, у встановленому законодавством України та внутрішніми нормативними документами Товариства порядку.

8.2. Зміни та доповнення до цієї Правил оформлюються окремим документом або шляхом їх викладення у новій редакції. Прийняття нової редакції Правил автоматично призводить до припинення дії попередньої редакції.

8.3. Дія цих Правил припиняється з моменту прийняття відповідного рішення правління Товариства.

8.4. У разі невідповідності будь-якої частини цих Правил законодавству України, нормативно-правовим актам Національного банку України, у тому числі у зв'язку з прийняттям

нових нормативно-правових актів, ці Правила будуть діяти лише в тій частині, що не суперечитиме законодавству України.

8.5. Відповідальність за актуалізацію цих Правил покладається на департамент кредитних та лізингових операцій. У міру необхідності, документ повинен переглядатися не рідше 1 разу на 1 рік.

8.6. Ці Правила публікується у формі, яка не може бути легко змінена, але до якої має вільний доступ відповідний керівник/працівник Товариства та оприлюднюються на зовнішньому сайті Товариства. Документ публікується в системі електронного документообігу/інших аналогічних системах Товариства або в місці, доступному кожному працівнику та керівнику Товариства та зберігається і надається таким чином, щоб бути доступним для керівників/працівників Товариства, які надалі можуть мати право користуватися ним.

8.7. За консультаціями та/або у випадках інших непорозумінь щодо цих Правил працівники Товариства мають звертатися до департаменту кредитних та лізингових операцій.

9. ДОДАТКИ

Додаток 1. Перелік документів, що надаються Кандидатом (членами сім'ї Кандидата)

Додаток 2. Документи на нерухомість

Додаток 3. ЗАЯВКА НА УЧАСТЬ В ПРОГРАМІ

Додаток 4. Анкета клієнта

Додаток 5. Анкета об'єкта будівництва за програмою «єОселя»

Додаток 6. Примірний перелік основних дозвільних документів

Додаток №1 до Правил**Перелік документів, що надаються Кандидатом (членами сім'ї Кандидата):**

- паспорт (або інший документ, що посвідчує особу та відповідно до законодавства України може бути використаним на території України для укладення правочинів);
- реєстраційний номер облікової картки платника податків України згідно з Державним реєстром фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів;
- документ про реєстрацію місця проживання (перебування) Кандидата та членів його сім'ї;
- свідоцтво про шлюб (для осіб, які перебувають в шлюбі) / свідоцтво про розірвання шлюбу чи відповідне рішення суду (для розлучених);
- копію свідоцтва про народження дитини/дітей (за наявності);
- документ, що підтверджує право власності на нерухоме майно на кожного члена сім'ї (перевірка наявності нерухомого майна у власності).

Підтвердження виду діяльності та доходів (для кожного повнолітнього члена сім'ї):

- довідка про нарахування доходів за останні шість місяців (для ФО);
- свідоцтво про державну реєстрацію ФОП;
- податкова декларація платника єдиного податку фізичної особи-підприємця за останній звітний квартал та попередній рік (для ФОП на спрощеній системі оподаткування);
- декларацію про майновий стан і доходи за останній рік (для ФОП на загальній системі оподаткування);
- виписка з банківського рахунку ФО / ФОП про рух коштів, якщо клієнт має регулярні надходження достатні для підтвердження фінансового стану (заробітна плата/ пенсія/ інші виплати);
- інші документи що підтверджують наявність доходів у клієнта та членів його сім'ї від виплат та винагород, що сплачуються відповідно до умов трудового та цивільно-правового договору, від надання в оренду (користування) майна; пенсії; соціальна допомога; проценти, дивіденди, роялті та будь-які інші пасивні (інвестиційні) доходи; дохід від діяльності фізичної особи від здійснення незалежної професійної діяльності;

Документи, що надаються поручителем по кредиту (за наявності поручительства):

- паспорт (або інший документ, що посвідчує особу та відповідно до законодавства України може бути використаним на території України для укладення правочинів);
- реєстраційний номер облікової картки платника податків України згідно з Державним реєстром фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів або паспорт громадянина України, в якому проставлено відмітку про відмову від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків України;
- документи, що підтверджують доходи поручителя.

Документи, які надає та завіряє належним чином згідно вимог законодавства Кандидат для ідентифікації та розгляду питання про надання кредиту:

- анкета - заявка на отримання кредиту;
- паспорт споживчого кредиту (умови кредитування);
- опитувальник (перевірка Кандидата згідно вимог фінансового моніторингу);
- згода на передачу інформації про Позичальника та Поручителя (за наявності), на доступ до інформації, що складає кредитну історію Позичальника/Поручителя, на збір, зберігання, використання, обробку та поширення через бюро кредитних історій, включене до Єдиного реєстру бюро кредитних історій, Кредитного Реєстру Національного банку України, інформації щодо Позичальника/Поручителя та його кредиту згідно умов Постанови;

- згода подружжя Позичальника на укладення правочину (для осіб, які перебувають в шлюбі) або заява Іпотекодавця що він не проживає однією сім'єю з будь-якою особою та спільного господарства ні з ким не веде.

Усі документи, що надаються Позичальником та Поручителем уповноваженому суб'єкту протягом строку дії Кредитного договору, приймаються уповноваженим суб'єктом із врахуванням вимог законодавства та Національного банку України. При цьому, на кожному документі (копії документу) повинна бути проставлена відмітка про дату його отримання уповноваженим суб'єктом, а також вхідний номер або прізвище, ініціали та підпис особи, відповідальної за прийняття такого документу, а також найменування уповноваженого суб'єкта.

Документи на нерухомість:

- документ, який підтверджує реєстрацію права власності на нерухоме майно в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (договір купівлі-продажу, договір дарування, спадщина тощо);
- витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно або інформаційна довідка про право власності з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- технічний паспорт на нерухомість;
- документи, що підтверджують речові права на земельну ділянку;
- витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку;
- документ про реєстрацію місця проживання особи;
- звіт про експертну оцінку об'єкта нерухомості, виконаний незалежним СОД (для об'єктів нерухомості, що введені в експлуатацію);
- документ, що підтверджує дату прийняття в експлуатацію будинку (у разі необхідності).

Таким підтвердженням може бути один з наступних документів: акт, декларація про готовність об'єкта до експлуатації або сертифікат відповідності закінченого будівництвом об'єкта проектній документації, інформація з Порталу Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, технічний паспорт на квартиру, лист органів державного архітектурно-будівельного контролю (наприклад, ДІАМ та структурних підрозділів ДІАМ, чи органів державного архітектурно-будівельного контролю при органах місцевого самоврядування, яким делеговано повноваження у здійсненні реєстраційних функцій щодо об'єктів будівництва з класом наслідків CC1/CC2).

Якщо нерухомість прийнято в експлуатацію (новобудова):

- документ, що підтверджує набуття у власність об'єкта інвестування, передбачений законодавством (договір купівлі-продажу майнових прав, тощо);
- документ, що підтверджує дату прийняття в експлуатацію будинку;

Таким підтвердженням може бути один з наступних документів: акт, декларація про готовність об'єкта до експлуатації або сертифікат відповідності закінченого будівництвом об'єкта проектній документації, інформація з Порталу Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва, лист органів державного архітектурно-будівельного контролю (наприклад, ДІАМ та структурних підрозділів ДІАМ, чи органів державного архітектурно-будівельного контролю при органах місцевого самоврядування, яким делеговано повноваження у здійсненні реєстраційних функцій щодо об'єктів будівництва з класом наслідків CC1/CC2).

- документ про присвоєння адреси.

ЗАЯВКА НА УЧАСТЬ В ПРОГРАМІ ДОСТУПНОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ
ГРОМАДЯН УКРАЇНИ

« ____ » _____ 20__ р.

Повна назва Банку			
Місцезнаходження Банку			
Дата та № реєстрації Банку	____.____.200__ р.		
Код ЄДРПОУ			
Дата та номер банківської ліцензії	Дата: ____.____.200__ р. Номер ліцензії: _____		
Наявність заходів впливу Національним банком України (за останні 12 місяців)			☐ Так ☐ Ні
Заходи впливу: _____ Термін дії: _____			
Виконання обов'язкових економічних нормативів (за останні 12 місяців)			☐ Так ☐ Ні
Норматив і порушення: _____ Період порушення: _____			
Наявність санкцій щодо банку, або до власників істотної участі, або до пов'язаних осіб банку, застосованих державою Україна, іноземними державами — членами Організації економічного співробітництва та розвитку чи ЄС (за останні 12 місяців)			☐ Так ☐ Ні
Ініціатор санкцій: _____ Перелік санкцій: _____			
Наявність обмежень за операціями з фізичним особами			☐ Так ☐ Ні
Обмеження: _____ Термін дії: _____			
Наявність заборгованості із сплати податків, зборів та інших платежів до бюджету			☐ Так ☐ Ні
Сума заборгованості: _____			
Наявність досвіду іпотечного кредитування фізичних осіб			☐ Так ☐ Ні
Загальний портфель іпотечних кредитів фізичних осіб на балансі банку станом на дату подання заявки, екв. млн. грн.			
Показники по сформованому банком за попередні 2 роки іпотечному портфелю:			
Загальна кількість виданих кредитів			
Середній чек виданого кредиту, грн.			
Середній строк кредиту, місяців			
Кількість кредитів, виданих на придбання квартир в об'єктах незавершеного будівництва (первинний ринок)			
Кількість кредитів з прострочкою 90+ в сформованому портфелі			

Кількість кредитів, по яких проведено реструктуризацію в сформованому портфелі		
Кількість кредитів, виданих банком згідно ПКМУ 28 від 24.01.2020р.		
Прогнозні показники іпотечного кредитування фізичних осіб		
кількість кредитів до видачі протягом 12 місяців		
з них кількість кредитів до видачі протягом 2022 року		
обсяг кредитів до видачі протягом 12 місяців, млн. грн		
з них обсяг кредитів до видачі протягом 2022 року, млн. грн		
ціловий рівень NPL, %		
Прогнозована частка іпотечного кредитування на первинному ринку %		2022 рік – 2023 рік –
Спосіб участі в програмі (відмітити один із способів)		
Отримання цільового кредиту для подальшого кредитування фізичних осіб		
Сума кредиту, млн. грн.		
Забезпечення виконання зобов'язань: застава ОВДП ISIN _____ кількість _____ депозитарна установа _____		
Режим вибірки траншів кредиту		☐ Щомісячний ☐ Щотижневий
Надання іпотечних кредитів від імені та в інтересах Укрфінжитла за договором доручення		
Отримання цільового кредиту для кредитування фізичних осіб з подальшим відступленням Укрфінжитлу прав вимоги за іпотечними кредитами		
Сума кредиту, млн. грн.		
Забезпечення виконання зобов'язань:		
Режим вибірки траншів кредиту		☐ Щомісячний ☐ Щотижневий
Планова дата першого відступлення прав вимог		__ . __ .20 __ р.
Періодичність відступлення прав вимог, кількість днів		
Прогнозна дата ІТ-інтеграції з Порталу Дія та виконання інших мір для повноцінного запуску кредитування (бета-версія)		__ . __ .20 __ р.
Перелік регіонів (областей), в яких банк готовий розпочати кредитування		
Гарантований термін надання попереднього рішення по заявці фізичної особи в Порталі Дія протягом, годин		
Відповідальний за подання заявки, організацію роботи та запровадження Програми в банку	П.І.Б.: Посада: Тел.: Ел. Адреса:	

Інформація, зазначена в цій Заявці, на дату її підписання є достовірною та повною.

Із підписанням цієї Заявки, Банк підтверджує свою згоду на участь в програмі доступного іпотечного кредитування громадян України та відповідність вимогам до уповноважених суб'єктів згідно Постанови КМУ 856 від 02.08.2022р.

Разом з даною заявою надаються такі документи:

1. Перелік акредитованих банком об'єктів будівництва, що пропонуються для кредитування в них придбання житла
2. Копія банківської ліцензії уповноваженого суб'єкта
3. Копія свідоцтва про державну реєстрацію уповноваженого суб'єкта (за наявності)
4. Копія Структури власності уповноваженого суб'єкта
5. Копія річного фінансового звіту за останній звітний рік уповноваженого суб'єкта, зі звітом незалежного аудиту (можливе подання в електронній формі)
6. Копія консолідованого річного звіту за останній звітний рік уповноваженого суб'єкта, підтверджений аудиторською установою (можливе подання в електронній формі)
7. Баланс уповноваженого суб'єкта на останню звітну дату в форматі xml, rtf.
8. Анкета суб'єкта первинного фінансового моніторингу
9. Звіт про дотримання економічних нормативів (форма звітності НБУ F6DX) за останні 12 місяців (в електронному форматі)
10. Повний текст звітів міжнародних та національних рейтингових агентств (Fitch, Moody's, S&P) про присвоєння кредитного рейтингу (у разі наявності такого) за останній рік (в електронному форматі).

Уповноважений суб'єкт погоджується протягом 2-х робочих днів після підписання Генеральної угоди та повідомлення про розмір кредитного ліміту для отримання кредиту надати наступні документи:

1. Копія Статуту уповноваженого суб'єкта.
2. Витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань актуальний на дату подачі документів (за всіма критеріями запиту).
3. Копія Виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань актуальний на дату подачі документів.
4. Лист-підтвердження від уповноваженого суб'єкта про відсутність будь-яких змін в установчих документах, які надаються Товариству (надається на дату укладання Генеральної угоди).
5. Копія рішення (протоколу) загальних зборів уповноваженого суб'єкта на призначення керівника.
6. Копія наказу про призначення керівника.
7. Копії наказів про призначення посадових осіб, уповноважених діяти від імені уповноваженого суб'єкта.
8. Копії нотаріально посвідчених довіреностей на посадових осіб, уповноважених діяти від імені уповноваженого суб'єкта.
9. Рішення уповноваженого органу на отримання кредиту
10. Рішення уповноваженого органу на передачу в заставу предмету застави

Зазначені документи надаються Товариству в належним чином завірених копіях, крім п. __ та п. __ (нотаріальне посвідчення не вимагається).

Подача уповноваженим суб'єктом неправдивих відомостей, неповного або неналежним чином оформленого пакету документів є підставою для відмови в укладенні Генеральної угоди з уповноваженим суб'єктом.

Документи, надані Товариству для розгляду, поверненню не підлягають.

(Посада) _____ (Підпис): _____ (ПІБ)
(Місце печатки)

Додаток № 4 до Правил

АНКЕТА КЛІЄНТА

(опитувальник юридичної особи)

Інформація, що вноситься в опитувальник, має статус комерційної таємниці та не може бути використана або розповсюджена без відома клієнта, окрім випадків, передбачених законодавством.

1. Повна назва			
2. Скорочена назва			
3. Код ЄДРПОУ / ЄДРЮОФOP		Країна реєстрації (заповнюється тільки нерезидентами)	
4. Місцезнаходження за реєстраційними документами			
5. Адреса фактичного розташування			
6. Дата державної реєстрації		Орган державної реєстрації	
7. Дата та номер запису в ЄДР			
8. Контактні телефони			
9. Електронна пошта			
10. Чи має юридична особа відокремлені підрозділи (філії, відділення, представництва)? <i>Якщо "так", вкажіть, будь ласка, їх перелік або додайте окремим додатком:</i>			
Так ☐ Ні ☐			
11. Чи входить юридична особа до складу корпорації, холдингу, промислово-фінансової групи або іншого об'єднання? Чи має материнську компанію <i>Якщо "так", вкажіть назву об'єднання/материнської компанії:</i>			
Так ☐ Ні ☐			
12. Чи має юридична особа дочірні підприємства? <i>Якщо "так", вкажіть їх назву та код ЄДРПОУ / ЄДРЮОФOP:</i>			
Так ☐ Ні ☐			
13. Виконавчий орган юридичної особи (вказати назву органу, ПІБ та посаду його членів):			
1.			
2.			
3.			
14. Відомості про розпорядників рахунку (вказати ПІБ, посаду, реквізити документу згідно з яким діє, ідентифікаційні дані: дата народження, серія, номер, орган видачі та дата видачі паспорта, ПІН, адреса проживання):			
ПІБ		Посада	Реквізити документу на підставі якого діє
Серія та № паспорта (ID-картки)		Орган і дата видачі паспорта (документа)	
РНОКПП		Адреса проживання	
ПІБ		Посада	Реквізити документу на підставі якого діє
Серія та № паспорта (ID-картки)		Орган і дата видачі паспорта (документа)	
РНОКПП		Адреса проживання	
15. Відомості про власників істотної участі (відомості про юридичних/фізичних осіб, які прямо володіють або опосередковано володіють однією особою самостійно чи спільно з іншими особами часткою у розмірі 10 і більше % статутного капіталу або прав голосу):			
☐ Надано структуру власності (таблиця не заповнюється).			
16. Чи володіють власники істотної участі часткою, що становить не менше 20% статутного капіталу в інших юридичних особах? <i>Якщо "так", вкажіть їх назву та код ЄДРПОУ / ЄДРЮОФOP:</i>			
Так ☐ Ні ☐			

17. Відомості про кінцевих бенефіціарних власників (контролерів) (відомості про фізичних осіб, які незалежно від формального владіння мають можливість здійснювати вирішальний вплив (контроль) на управління або господарську діяльність юридичної особи, прямо або опосередковано володіє однією особою самостійно або спільно з пов'язаними особами частково в юридичній особі у розмірі 25 чи більше % статутного капіталу). Необхідно зазначити ПІБ, місце проживання та місце перебування, дату народження та % володіння:					
Зміст діяльності та характеристика фінансового стану					
18. Будь ласка, коротко опишіть суть діяльності юридичної особи, вид економічної діяльності.					
19. Зазначте реквізити Банку в якому відкрито поточний рахунок, номер та валюту поточного рахунку					
20. Щодо трастів додатково зазначте ідентифікаційні дані довірителів та довірених осіб (у випадку відсутності трастів зазначте "відсутні")					
21. Вкажіть, будь ласка, інформацію про наявні ліцензії та дозволи на здійснення окремих видів діяльності: (якщо загальна кількість ліцензій і дозволів більше ніж 3, зазначте лише інформацію про ті документи, які є основними для діяльності юридичної особи)					
1. Назва ліцензії:					
ким видана:					
серія	№	термін дії			
2. Назва ліцензії:					
ким видана:					
серія	№	термін дії			
3. Назва ліцензії:					
ким видана:					
серія	№	термін дії			
☐ Ліцензії та дозволи на здійснення діяльності відсутні.		☐ Надано копії ліцензій (таблиця не заповнюється).			
22. Вкажіть, будь ласка, кількість працівників юридичної особи:					
23. Вкажіть, будь ласка, інформацію про фінансовий стан юридичної особи: (вкажіть значення відповідних показників у тис. грн. балансу та звіту про фінансові результати на останню звітну дату) (зазначити дату) <u> . 202 р.</u>					
☐ Неприбуткова організація або об'єднання громадян (подальша таблиця не заповнюється).					
Розмір статутного капіталу					
Власне майно (нерухомість, основні фонди, інше):					
Обсяги реалізації товарів, послуг за останній звітний період:					
Прибуток / (Збиток):					
Прибуток (збиток) безперервно спостерігались за останній		квартал ☐	півроку ☐	1 рік ☐	2 роки ☐
					3 роки ☐
24. Охарактеризуйте, будь ласка, Ваші джерела надходження коштів, які плануються використовуватися для фін. операцій					
Джерела надходження		Сума (тис. грн.), за останній звітний рік			
1. Фінансова допомога					
2. Від продажу цінних паперів					
3. Від продажу або відступлення прав грошової вимоги					
4. Позика					
5. Від укладання строкових контрактів або використання інших похідних інструментів					
6. Від поточної господарської діяльності					
7. Інше (зазначити):					
25. Чи присутні серед керівників юридичної особи, осіб, вказаних у картці зі зразками підписів та кінцевих бенефіціарних власників, особи, які виконують або виконували публічні функції (політично значущі особи), описані нижче, або члени їх сім'ї (чоловік/дружина або прирівняні до них особи, син, дочка, пасинок, падчериця, усиновлена особа, особа, яка перебуває під опікою або піклуванням, зять та невістка і прирівняні до них особи, батько, мати, вітчим, мачуха, усиновлювачі, опікуни чи піклувальники) та/або осіб, пов'язаних з політично значущими особами					
Національні публічні діячі: ☐ Президент України; Прем'єр-міністр України; члени Кабінету міністрів України та їх заступники ☐ керівник постійно діючого допоміжного органу, Утвореного Президентом України, його заступники ☐ керівник та заступники керівника Державного управління справами ☐ керівники апаратів (секретаріатів) державних органів, що не є державними службовцями, посади яких належать до категорії "А" ☐ Секретар та заступники секретаря Ради національної безпеки і оборони України ☐ народні депутати України; ☐ Голова та члени Правління Національного банку України, члени Ради НБУ; ☐ Голови та судді Конституційного суду України; Верховного суду, вищих спеціалізованих судів; ☐ члени Вищої ради правосуддя, члени Вищої кваліфікаційної комісії суддів України; члени Кваліфікаційно-дисциплінарної комісії прокурорів;		Діячі, що виконують (виконували) публічні функції в міжнародних організаціях ☐ посадові особи міжнародних організацій, що обіймають або обіймали посаду керівника (директора, голови правління або іншу) чи заступника керівника в таких організаціях або виконують чи виконували будь-які інші керівні (визначні публічні) функції на найвищому рівні, в тому числі в міжнародних міждержавних організаціях, члени міжнародних парламентських асамблеї; ☐ судді та керівні посадові особи міжнародних судів. Іноземні публічні діячі-фізичні особи, які виконують або виконували визначні публічні функції в іноземних державах:			

☐ Генеральний прокурор та його заступники; ☐ Голова служби безпеки України та його заступники; ☐ Директор Національного антикорупційного бюро та його заступники; ☐ Директор Державного бюро розслідувань та його заступники; ☐ Директор Бюро фінансових розслідувань та його заступники; ☐ Голова та члени Національної ради України з питань телебачення та радіомовлення, ☐ Голова та члени Антимонопольного комітету України, Голова та члени національного агентства з питань запобігання корупції, Голова та члени Рахункової палати, Голова та члени Центральної виборчої комісії, голови та члени інших державних колегіальних органів; ☐ надзвичайні і повноважні послы; ☐ начальник Генерального штабу-Головнокомандувач ЗСУ, командувачі Сухопутних військ ЗСУ, Повітряних Сил ЗСУ, Військово-Морських Сил ЗСУ; ☐ державні службовці, посади яких належать до категорії "А"; ☐ керівники органів прокуратури, керівники обласних територіальних органів СБУ, голови та судді апеляційних судів; ☐ керівники адміністративних, управлінських чи наглядових органів державних та казенних підприємств, господарських товариств, державна частка у статутному капіталі яких прямо чи опосередковано перевищує 50 відсотків; ☐ члени керівних органів політичних партій;	☐ глава держави, уряду, міністри (заступники) ☐ члени парламенту або інших органів, що виконують функції законодавчого органу держави; ☐ голови та члени правлін центральних банків або рахункових палат; ☐ члени верховного суду, конституційного суду або інших судових органів, рішення яких не підлягають оскарженню, крім оскарження у зв'язку винятковими обставинами; ☐ надзвичайні та повноважні послы, повірені у справах та керівники центральних органів військового управління; ☐ керівники адміністративних, управлінських чи наглядових органів державних підприємств; ☐ члени керівних органів політичних партій.
1.	
2.	
3.	
4.	
5.	
6.	
☐ Ні, керівники, власники та інші особи, пов'язані з юридичною особою, не виконують та не виконували публічні функції.	
26. Причетність до переліку осіб, пов'язаних із здійсненням терористичної діяльності або щодо яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи (санкції) відповідно до статті 5 Закону України "Про санкції"	☐ Так ☐ Ні
27. Мета встановлення ділових відносин (отримання прибутку за рахунок інвестицій в цінні папери, пенсійні накопичення, отримання послуг або товарів за цільовими облігаціями, придбання пакета акцій, що дозволяє брати участь у контролі юридичної особи, викуп емітентом власних акцій тощо), характер та тривалість (перелік послуг, які клієнт бажає отримати, одноразова операція, постійні відносини тощо)	
28. Історія та зміст діяльності (інформація про реорганізацію, зміни в діяльності, колишні фінансові проблеми, репутація на вітчизняному та іноземному ринках, частка на ринку)	

☐ Своєю підписом засвідчую, що на виконання Закону України "Про захист персональних даних" я повідомлений про володіння персональних даних, склад та зміст зібраних персональних даних наданих мною, права суб'єктів персональних даних, визначені цим Законом, мату збору персональних даних та осіб, яким можуть передатися персональні дані (з урахуванням вимог визначених Законом України "Про запобігання та протидію легалізації (відмиванню) доходів, одержаних злочинним шляхом, фінансуванню тероризму та фінансуванню розповсюдження зброї масового знищення").

☐ Наведені у цій анкеті – опитувальнику дані є повними та достовірними і є чинними (дійсними) на момент їх подання та виключають всі необхідні ідентифікаційні дані.

**ПОСАДА
КЕРІВНИК**

(або уповноважена ним особа)

ПІБ

м.п. (за наявності)

Дата заповнення

Особа, що заповнює анкету:

(ПІБ, телефон)

УВАГА! Заповнюється представником ПрАТ "УКРФІНЖИТЛО"!

Анкету клієнта приймає: ☐

**Уповноважений працівник ПрАТ
"УКРФІНЖИТЛО"**

/ _____ /

ДАТА:

(підпис)

(ПІБ)

Додаток № 5 до Правил

Анкета об'єкта будівництва за програмою «єОселя»

Замовник будівництва та/або Девелопер

(у разі наявності Замовника і Девелопера в проекті, інформація заповнюється окремо стосовно обох учасників проекту, заповнюється окремо по кожному будинку)

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) (зазначається головна компанія чи маркетингова назва)
6.	код ЄДРПОУ Девелопера (будівельної групи) (зазначається головна компанія)
7.	Адреса місцезнаходження Девелопера
8.	Контактна особа Девелопера, відповідальна за роботу з банківськими установами
9.	Продавець майнових прав на житло
10.	код ЄДРПОУ Продавця майнових прав на житло
11.	Період діяльності Замовника / Девелопера (будівельної групи) на ринку України, інших країн.
12.	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 (заповнюється окремо по кожному будинку житлового комплексу, який акредитований банком)	

13.	Найменування житлового комплексу (черги, пускового комплексу)	
14.	Місце розташування житлового комплексу (черги, пускового комплексу)	
15.	Кадастрові номери земельних ділянок та їх площі (заповнюється по проекту в цілому та конкретизується, на якій саме земельній ділянці розташований об'єкт будівництва)	
16.	Дата початку будівництва об'єкта будівництва	
17.	Планова дата прийняття в експлуатацію	
18.	Перелік схем реалізації первинної нерухомості в об'єкті будівництва (купівля-продаж майнових прав / ФФБ / спільне інвестування / емісія цільових облігацій / форвардні контракти / попередні договори тощо).	
19.	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?	
20.	Ступінь готовності об'єкта будівництва, %	
21.	Середня ціна реалізації приміщень об'єкта будівництва, за 1 кв.м., грн.,	
22.	Загальна кількість квартир в будинку	
23.	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

Додаток №6 до Правил

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.

ІСТОРІЯ ВНУТРІШНЬОГО ДОКУМЕНТУ
ПРАВИЛА ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДОСТУПНОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ
ГРОМАДЯН УКРАЇНИ ПРИВАТНИМ АКЦІОНЕРНИМ ТОВАРИСТВОМ
«УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ»
ЗА ПРОГРАМОЮ «ОСЕЛЯ»

Власник документу	Відділ розробки продуктів та методології	
Розробник	Остання редакція	Відділ розробки продуктів та методології
Документ затверджено		затверджено рішенням правління ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 22.02.2024, протокол № 11
Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		Зміни №1 ініційовано з метою зняття обмежень по заставі кредитів, що можуть бути відступлені на користь Товариства
Розробник	Остання редакція	Відділ розробки продуктів та методології
Документ затверджено		затверджено рішенням правління ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 24.01.2024, протокол № 3
Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		Документ в новій редакції
Розробник	Остання редакція	Відділ розробки продуктів та методології
Документ затверджено		затверджено рішенням правління ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 13.12.2023, протокол № 91
Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		Зміни 2 до Правил забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян України приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» за програмою “єОселя” визначення «Вимоги до об’єктів, що будуються» пункту 3.2 «ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ ТА ЙОГО СТРАХУВАННЯ» розділу 3
Розробник	Попередня редакція	Департамент кредитних та лізингових операцій
Документ затверджено		затверджено рішенням правління ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 20.09.2023, протокол №64
Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		Зміни 1 до Правил забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян України приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» за програмою “єОселя” викладено в новій редакції Розділ 4
Розробник	Попередня редакція	Департамент кредитних та лізингових операцій
Документ затверджено		затверджено рішенням правління ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 19.07.2023, протокол № 50
Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		Документ в новій редакції
Документ затверджено	Попередня редакція	затверджено рішенням правління ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 08.02.2023, протокол № 10
Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		Зміни 2 до ПРАВИЛ забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян України приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» за програмою “єОселя”
Документ затверджено		затверджено рішенням наглядової ради ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 20.01.2023, протокол №2
Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		Зміни 1 до ПРАВИЛ забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян України приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» за програмою “єОселя”
Документ затверджено		затверджено рішенням наглядової ради ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 29.09.2022, протокол №4

Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		ПРАВИЛА забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян України приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» за програмою “єОселя”
--	--	--