



**ЗАТВЕРДЖЕНО**  
**Рішенням правління**  
**ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»**  
**Протокол від 16.10.2024 р. № 67**

**ЗМІНИ № 7**  
**ДО ПРАВИЛ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДОСТУПНОГО ШОТЕЧНОГО**  
**КРЕДИТУВАННЯ ГРОМАДЯН УКРАЇНИ**  
**ПРИВАТНИМ АКЦІОНЕРНИМ ТОВАРИСТВОМ**  
**«УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ»**  
**ЗА ПРОГРАМОЮ «ОСЕЛЯ»**

Зареєстровано в реєстрі  
внутрішніх нормативних документів  
ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»  
**№ 94/10**

**Київ 2024**

Внести зміни до ПРАВИЛ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДОСТУПНОГО ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ГРОМАДЯН УКРАЇНИ ПРИВАТНИМ АКЦІОНЕРНИМ ТОВАРИСТВОМ «УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ» ЗА ПРОГРАМОЮ «ЄОСЕЛЯ» (далі - Правила), а саме:

1. після абзацу 20 розділу 2 «ПОДАЧА ЗАЯВКИ КАНДИДАТОМ НА ОФОРМЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ ТА ОТРИМАННЯ ПОПЕРЕДНЬОГО РІШЕННЯ» Правил додати новий абзац такого змісту:

«

У разі коли кандидатом є член сім'ї внутрішньо переміщеної особи першого ступеня споріднення, заява та документи, передбачені для кандидата, подаються за згодою внутрішньо переміщеної особи, на користь якої членом сім'ї внутрішньо переміщеної особи першого ступеня споріднення придбавається житло або майнові права на житло, яка надається засобами Порталу Дія, зокрема з використанням додатка Дія (за технічної реалізації).

».

2. доповнити підпункт 3.1.1. «Цільова аудиторія» пункту 3.1. «ВИМОГИ ДО ПОЗИЧАЛЬНИКА, ЧЛЕНІВ ЙОГО СІМ'Ї ТА ПОРУЧИТЕЛІВ» розділу «ІПОТЕЧНИЙ КРЕДИТ» Правил після абзацу восьмого новим абзацом такого змісту:

«

б<sup>1</sup>) член сім'ї внутрішньо переміщеної особи першого ступеня споріднення за умови, що кредит надається такому члену сім'ї для придбання житла або майнових прав на житло на користь внутрішньо переміщеної особи, яка передає таке житло або майнові права на житло в іпотеку Кредитору, в порядку, визначеному законодавством;

».

3. доповнити підпункт 3.1.2. «Вимоги до Кандидата» пункту 3.1. «ВИМОГИ ДО ПОЗИЧАЛЬНИКА, ЧЛЕНІВ ЙОГО СІМ'Ї ТА ПОРУЧИТЕЛІВ» розділу «ІПОТЕЧНИЙ КРЕДИТ» Правил після абзацу п'ятнадцятого новим абзацом такого змісту:

«

Порядку пільгового іпотечного кредитування внутрішньо переміщених осіб за рахунок коштів гранту, наданих Кредитною установою для відбудови (KfW), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 р. № 451.

».

4. доповнити підпункт 3.1.2. «Вимоги до Кандидата» пункту 3.1. «ВИМОГИ ДО ПОЗИЧАЛЬНИКА, ЧЛЕНІВ ЙОГО СІМ'Ї ТА ПОРУЧИТЕЛІВ» розділу «ІПОТЕЧНИЙ КРЕДИТ» Правил після абзацу дев'ятнадцятого новим абзацом такого змісту:

«

Кандидати, які є членами сім'ї внутрішньо переміщеної особи першого ступеня споріднення, мають бути громадянами України та відповідати вимогам визначеним абзацами 1, 2, 5, 6 і 17 цього підпункту. При цьому до внутрішньо переміщених осіб, на користь яких членами сім'ї внутрішньо переміщеної особи першого ступеня споріднення придбавається житло або майнові права на житло, застосовуються всі вимоги цього підпункту, крім абзацу 5.

».

5. викласти підпункт 3.2.1. «Вимоги до предмету іпотеки» пункту 3.2. «ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ ТА ЙОГО СТРАХУВАННЯ» розділу 3 «ІПОТЕЧНИЙ КРЕДИТ» Правил у такій редакції:

«

<p>3.2.1. Вимоги до предмету іпотеки</p>	<p>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.</p> <p>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 Мінреінтеграції, для яких не визначена дата завершення бойових дій або тимчасової окупації</p> <p>Щодо предмету іпотеки повинні бути відсутні обтяження та арешти в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.</p> <p>Вартість предмета іпотеки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- для житла – не повинна перевищувати оціночну вартість, визначену на підставі звіту про оцінку, проведеної суб'єктом оціночної діяльності або співробітником банку, який має кваліфікаційне свідоцтво оцінювача;</li> <li>- для майнових прав на житло - підтверджується документами, наданими замовником або управителем фонду фінансування будівництва або власником майнових прав на предмет іпотеки 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).</li> </ul> <p>Предметом іпотеки не можуть бути:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>приміщення фондів житла, призначеного для тимчасового проживання;</li> <li>для кандидатів, що належать до категорій осіб, визначених у підпунктах 1—5 пункту 3 Постанови, — квартира в будинку, прийнятому в експлуатацію: <ul style="list-style-type: none"> <li>- раніше ніж за 10 років до дати укладення договору, якщо такий об'єкт нерухомості розташований в Чернігівській, Сумській, Харківській, Запорізькій, Херсонській областях;</li> <li>- раніше ніж за три роки до дати укладення договору, якщо такий об'єкт нерухомості розташований в інших областях (крім Чернігівської, Сумської, Харківської, Запорізької, Херсонської областей) або м. Києві;</li> </ul> </li> </ul>
--	--

для кандидатів, що належать до категорій осіб, визначених у підпунктах 1—5 пункту 3 Постанови, — житловий будинок, прийнятий в експлуатацію:

- раніше ніж за 10 років до дати укладення договору, якщо такий об'єкт нерухомості розташований в Чернігівській, Сумській, Харківській, Запорізькій, Херсонській областях;

- раніше ніж за три роки до дати укладення договору, якщо такий об'єкт нерухомості розташований в інших областях (крім Чернігівської, Сумської, Харківської, Запорізької, Херсонської областей) або м. Києві;

для кандидатів, що належать до категорій осіб, визначених у підпункті 6 пункту 3 Постанови, — квартира в будинку, прийнятому в експлуатацію раніше ніж за 10 років до дати укладення договору іпотеки;

для кандидатів, що належать до категорій осіб, визначених у підпункті 6<sup>1</sup> пункту 3 Постанови, — квартира в будинку, прийнятому в експлуатацію раніше ніж за 10 років до дати укладення договору іпотеки;

для кандидатів, що належать до категорій осіб, визначених у підпункті 6 пункту 3 Постанови, — житловий будинок, прийнятий в експлуатацію раніше ніж за 10 років до дати укладення договору іпотеки;

для кандидатів, що належать до категорій осіб, визначених у підпункті 6<sup>1</sup> пункту 3 Постанови, — житловий будинок, прийнятий в експлуатацію раніше ніж за 10 років до дати укладення договору іпотеки;

для кандидатів, що належать до категорій осіб, визначених у підпункті 7 пункту 3 Постанови, — 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 підпункті 7 пункту 3 Постанови, — житловий будинок, прийнятий в експлуатацію раніше ніж за три роки до дати укладення договору іпотеки;

житловий будинок, розташований на земельній ділянці, що не належить до земель житлової та громадської забудови;

дачний або садовий будинок;

будинок та квартира в будинку, які є пам'яткою архітектури та внесені до Державного реєстру нерухомих пам'яток України.

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,

	<p>вигодонабувачем за договором страхування у разі виникнення страхового випадку є новий Кредитор.</p> <p>Відповідність замовника будівництва об'єкта житлового будівництва, який не прийнято в експлуатацію, вимогам, установленим внутрішніми нормативними документами уповноваженого суб'єкта, а також наявність дозвільних документів щодо об'єкта житлового будівництва, який не прийнято в експлуатацію, виданих відповідно до вимог законодавства у сфері регулювання містобудівної діяльності, та державної реєстрації речового права на земельну ділянку, на якій розташований такий об'єкт.</p>
--	---

».

6. абзац 1 підпункту 3.3.4. «Мінімальний перший (початковий) внесок Позичальника» пункту 3.3. «УМОВИ КРЕДИТУВАННЯ» розділу 3 «ПОТЕЧНИЙ КРЕДИТ» Правил викласти у такій редакції;

«  
віком до 25 років включно, становить не менш як 10 відсотків вартості предмета іпотеки;  
віком від 26 років, становить не менш як 20 відсотків вартості предмета іпотеки;  
».

7. Абзаци двадцять перший та двадцять четвертий розділу 4 «НАДАННЯ КОМПЕНСАЦІЙ ПОЗИЧАЛЬНИКАМ» після слів “першого внеску” доповнити словами “ або його частини”.

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

<b>Власник документу</b>	Департаменту розвитку партнерських проєктів та альтернативних продуктів	
Розробник	Остання редакція	Департаменту розвитку партнерських проєктів та альтернативних продуктів
Документ затверджено		затверджено рішенням правлінням ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 16.10.2024, Протокол № 67
Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		Зміни №7 ініційовано з метою приведення Правил до вимог Постанови №856 (зі змінами)
Розробник	Попередня редакція	Департаменту розвитку партнерських проєктів та альтернативних продуктів
Документ затверджено		затверджено рішенням правлінням ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 18.09.2024, Протокол № 62
Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		Зміни №6 ініційовано з метою приведення Правил до вимог Постанови №856 (зі змінами) та Закону України «Про фінансові послуги та фінансові компанії» N 1953
Розробник	Попередня редакція	Відділ кредитування управління іпотеки департаменту кредитування та лізингових операцій
Документ затверджено		затверджено рішенням правлінням ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 14.08.2024, Протокол №53

Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		Зміни № 5 ініційовано з метою впорядкування взаємодії Товариства та УС, а саме: уточнення переліку документів, що надаються Кандидатом/Поручителем у разі подання заяви для отримання кредиту в електронній формі засобами Єдиного державного вебпорталу електронних послуг, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія із зазначенням реквізитів паспорту громадянина України для виїзду за кордон.
Розробник	Попередня редакція	Відділ розвитку первинного будівництва
Документ затверджено		затверджено рішенням правлінням ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 08.05.2024, Протокол № 29
Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		Зміни №4 ініційовано з метою впорядкування взаємодію Товариства та УС, а саме: уточнення документу, що посвідчує особу та підтверджує громадянство України, по якому відбувається ідентифікація Позичальника/поручителя, уточнення строку дії документу, що підтверджує наявність нерухомого майна, а також встановлення обмеження щодо іпотечного портфеля УС.
Розробник	Попередня редакція	Відділ розробки продуктів та методології
Документ затверджено		затверджено рішенням правлінням ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 01.05.2024, Протокол № 28
Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		Зміни №3 ініційовано з метою впорядкування взаємодію Товариства та УС з метою відступлення кредитів по яких виник військовий ризик
Розробник	Попередня редакція	Відділ розробки продуктів та методології
Документ затверджено		затверджено рішенням правління ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 20.02.2024, Протокол № 27
Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		Зміни №2 ініційовано з метою доповнення можливістю використати сертифікат «Відновлення» як перший внесок
Розробник	Попередня 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
Документ затверджено	Попередня редакція	затверджено рішенням наглядової ради ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 24.01.2024р, Протокол №3
Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		ПРАВИЛА забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян України приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» за програмою «eОселя»