



**МІНІСТЕРСТВО ЕКОНОМІКИ УКРАЇНИ**  
**(Мінекономіки)**

**Н А К А З**

15 квітня 2025 року

№ 2178

Київ

**Про затвердження листа очікувань  
власника приватного акціонерного  
товариства «Українська фінансова  
житлова компанія» на 2025 рік**

Відповідно до пункту 5 частини першої статті 6, частини другої статті 11<sup>6</sup> Закону України «Про управління об'єктами державної власності», пункту 74 Політики державної власності, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 29.11.2024 № 1369, пункту 1.1 розділу 1 та підпункту 35 пункту 11.7 розділу 11 Статуту приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія», затвердженого наказом Міністерства економіки України від 28.02.2025 № 1501, наказу Міністерства економіки України від 01.11.2024 № 25079 «Деякі питання управління об'єктами державної власності» (зі змінами)

НАКАЗУЮ:

Затвердити лист очікувань власника приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» на 2025 рік, що додається.

Державний секретар

Віталій ПЕТРУК

2801



Підписувач: Петрук Віталій Вікторович  
Сертифікат: 3FAA9288358EC0030400000A13236005EF7E100  
Дійсний з 18.03.2025 11:13:37 по 16.03.2027 11:13:37

ЗАТВЕРДЖЕНО

Наказ Мінекономіки

15 квітня 2025 року № 2178

**ЛИСТ ОЧІКУВАНЬ ВЛАСНИКА  
приватного акціонерного товариства  
«Українська фінансова житлова компанія»  
на 2025 рік**

**Цілі діяльності Товариства**

Основною ціллю діяльності приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» (далі – Товариство) є провадження господарської діяльності та забезпечення розвитку ринку іпотечного кредитування та фінансового лізингу, а також сприяння та впровадження фінансово-кредитних механізмів та реалізації державних програм, у тому числі щодо забезпечення громадян України житлом відповідно до пункту 3.1 Статуту приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія», затвердженого наказом Міністерства економіки України від 28.02.2025 № 1501 (далі – Статут).

Відповідно до виписки з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань основними видами економічної діяльності Товариства є:

64.92 Інші види кредитування (основний);

64.91 Фінансовий лізинг;

64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення), н.в.і.у.;

66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення.

**Фінансові цілі діяльності Товариства**

Фінансові цілі діяльності Товариства – цілі, спрямовані на забезпечення фінансової стійкості Товариства, ефективного використання капіталу, здатності виконувати свої зобов'язання за рахунок власного майна, зростання прибутковості та частини чистого прибутку, що відраховується до державного бюджету.

Товариство має підтримувати фінансову стійкість та досягати фінансових цілей, визначених у цьому листі очікувань, зокрема:

1. Забезпечення отримання доходів, достатніх для покриття витрат Товариства. Ураховуючи, що Товариство має на меті здійснення залучення фінансових ресурсів для забезпечення безперебійного фінансування житлової політики держави шляхом забезпечення громадян України житлом, плановий обсяг доходів повинен покривати обсяг операційних витрат, у тому числі забезпечення достатнього обсягу



Підписувач: Петрук Віталій Вікторович  
Сертифікат: 3FAA9288358EC00304000000A13236005EF7E100  
Дійсний з 18.03.2025 11:13:37 по 16.03.2027 11:13:37

сформованого резерву очікуваних кредитних збитків та фінансових витрат (обсяг витрат по обслуговуванню запозичень).

2. Здійснення управління рівнем заборгованості в межах лімітів, установлених цим листом, при цьому витрати по обслуговуванню зобов'язань за залученими фінансовими ресурсами не повинні перевищувати обсяг купонних доходів від облігацій внутрішніх державних позик України, а відсоткова ставка за запозиченнями має відповідати ринковим умовам, при цьому максимальна відсоткова ставка по кредитах з плаваючою відсотковою ставкою не повинна перевищувати 25% річних.

3. Оптимізація використання майна Товариства, в тому числі закріпленого за ним на праві господарського відання чи оперативного управління.

4. Забезпечення своєчасної виплати Товариством дивідендів або сплати частини чистого прибутку.

5. Досягнення достатнього рівня рентабельності Товариства, забезпечення платоспроможності та підтримування ліквідності Товариства.

6. Забезпечення виплати компенсації частини процентної ставки за кредитами пільгової категорії позичальників на виконання постанови Кабінету Міністрів України від 02.08.2022 № 856 «Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України» (із змінами) та постанови Кабінету Міністрів України від 16.12.2022 № 1397 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України щодо забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян України».

7. Забезпечення фінансової стійкості та сталої прибутковості Товариства, щорічного зростання ключових показників фінансово-господарської діяльності Товариства, зокрема чистого доходу від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг) не менше 1,59 млрд грн, чистого фінансового результату не менше 5,5 млрд грн та виплат на користь держави не менше 3,56 млрд гривень.

8. Забезпечення коефіцієнту рентабельності діяльності Товариства на рівні не нижче 3.

9. Забезпечення щорічного фінансування Товариством житлових програм на рівні не менше ніж 20 млрд гривень (нові видачі).

10. Здійснення погашення залучених кредитів Товариством на кінець 2027 року не менше ніж 20 млрд гривень.

11. Залучення Товариством фінансування та розвиток спільних програм з міжнародними фінансовими компаніями, донорами та благодійними організаціями.

### **Операційні цілі діяльності Товариства**

Операційні діяльності Товариства – цілі, спрямовані на підвищення ефективності та результативності операційної діяльності Товариства, оптимізацію його виробничих процесів стимулювання ефективного використання його майна, здійснення капітальних інвестицій, зниження операційних витрат, розширення діяльності, кола постачальників, досягнення певного рівня задоволеності споживачів, провадження діяльності в межах затверджених лімітів ризику.

До операційних цілей діяльності Товариства включено:

1. Забезпечення фінансування програм доступного іпотечного кредитування громадян України та фінансового лізингу.



Підписувач: Петрук Віталій Вікторович  
Сертифікат: 3FAA9288358EC0030400000A13236005EF7E100  
Дійсний з 18.03.2025 11:13:37 по 16.03.2027 11:13:37

2. Забезпечення зростання кредитного портфелю за виданими Товариством кредитами за житловими програмами.

3. Забезпечення погашення заборгованості за залученими фінансовими ресурсами.

### **Нефінансові цілі діяльності Товариства**

Нефінансові діяльності Товариства – цілі, спрямовані на такі напрями діяльності, як реалізація окремих цілей державної політики, визначених у Політиці державної власності, затвердженій постановою Кабінету Міністрів України від 29.11.2024 № 1369 «Деякі питання Політики державної власності», задоволення суспільних інтересів (ураховуючи національну безпеку, захист довкілля), виконання спеціальних обов'язків, корпоративну соціальну відповідальність, сталий розвиток, розвиток працівників.

Нефінансові цілі діяльності Товариства:

1. Забезпечення збільшення кількості уповноважених суб'єктів (банків-партнерів) для реалізації програм доступного іпотечного кредитування громадян України.

2. Збільшення кількості забудовників, які мають акредитацію в уповноважених суб'єктах (банках-партнерах).

3. Забезпечення реалізації антикорупційної програми Товариства (здійснення контролю впровадження системи управління щодо протидії корупції відповідно до вимог національного законодавства та стандарту ДСТУ ISO 37001:2018 (ISO 37001:2016, IDT) «Системи управління щодо протидії корупції. Вимоги та настанови щодо застосування»), створення служби із забезпечення дотримання антикорупційних норм.

4. Забезпечення житлом понад 60 тис. сімей, які не мають житла або потребують покращення житлових умов протягом 2025 – 2029 років.

5. Цифровізація процесу придбання житла та отримання іпотечного кредиту з метою зниження собівартості процесів та забезпечення інклюзивності.

6. Створення робочої моделі залучення грантової допомоги від міжнародних донорів з метою забезпечення фінансування стратегічних цілей.

7. Сталий приток інвестиційного капіталу в ринок житлової нерухомості.

8. Завершення процедури приєднання Державної іпотечної установи до Товариства.

9. Забезпечення контролю реалізації Стратегічного плану розвитку Товариства на 2025-2029 роки.

10. Своєчасне прийняття рішень щодо забезпечення та здійснення контролю за досягненням цілей Товариства, ураховуючи виконання запланованих показників його діяльності відповідно до Статуту, фінансового та інвестиційного планів Товариства, цього листа очікувань власника.

11. Забезпечення організації корпоративного управління в Товаристві.

12. Забезпечення функціонування (контроль ефективності) системи внутрішнього контролю в Товаристві, у тому числі системи управління ризиками.

13. Подання до Міністерства економіки України (далі – Уповноважений орган управління) на затвердження стратегічного плану розвитку Товариства на



2025-2029 роки, інвестиційного плану Товариства на середньострокову перспективу на 2025-2029 роки, річного фінансового та інвестиційного планів Товариства.



Підписувач: Петрук Віталій Вікторович  
Сертифікат: 3FAA9288358EC00304000000A13236005EF7E100  
Дійсний з 18.03.2025 11:13:37 по 16.03.2027 11:13:37

## Цільові показники ефективності Товариства

	2023 рік (факт)	2024 рік (план)	2025 рік	2026 рік	2027 рік
<b>ФІНАНСОВІ ПОКАЗНИКИ</b>					
<i>Основні фінансові показники</i>					
<b>Коефіцієнти рентабельності:</b>					
коефіцієнт рентабельності діяльності, од.	59,1482	4,9986	3,4692	3,2998	3,4148
коефіцієнт рентабельності ЕВІТДА, од.	-4,3311	-0,9538	0,3641	0,3566	0,8558
коефіцієнт рентабельності власного капіталу, од.	0,1047	0,0563	0,0504	0,0699	0,0708
<b>Коефіцієнти платоспроможності:</b>					
коефіцієнт фінансової стійкості, од.	13,8274	4,3907	4,3918	5,7768	48,9337
коефіцієнт відношення боргу до ЕВІТДА, од.	0,9313	-20,5366	40,3896	22,1962	0,8358
<b>Коефіцієнти ліквідності:</b>					
коефіцієнт поточної ліквідності, од.	0,9508	5,0729	2,8298	2,5463	4,1134
<i>Інші фінансові показники</i>					
Показник левериджу, %			429	530	4 337
Власний капітал, тис. грн	56 780 442	75 074 207	109 587 140	132 043 899	142 428 451
Коефіцієнт рентабельності операційних витрат, од.	-0,7221	-0,4755	0,1142	0,2811	0,7149
Коефіцієнт відношення боргу до власного капіталу, од.	0,0291	0,2238	0,2238	0,1704	0,0176
Чистий дохід від реалізації продукції (товарів, робіт, послуг), тис. грн	100 482	846 031	1 590 640	2 796 306	2 952 499
Всього доходів, в тому числі: (тис. грн)	8 233 564	9 814 013	17 336 037	20 129 531	21 221 747
<i>від операційної діяльності</i>	<i>168 311</i>	<i>899 879</i>	<i>5 486 654</i>	<i>4 456 772</i>	<i>6 008 791</i>
Інші операційні доходи, тис. грн	67 829	53 848	3 896 014	1 660 466	3 056 292
Інші фінансові доходи, тис. грн	8 065 253	8 914 134	11 849 383	15 672 759	15 212 956



Підписувач: Петрук Віталій Вікторович  
Сертифікат: 3FAA9288358EC0030400000A13236005EF7E100  
Дійсний з 18.03.2025 11:13:37 по 16.03.2027 11:13:37

	2023 рік (факт)	2024 рік (план)	2025 рік	2026 рік	2027 рік
Адміністративні витрати, в тому числі: (тис. грн)	85 282	295 219	400 847	420 888	441 932
<i>витрати на аудиторські послуги</i>	80	5 500	3 500	4 000	4 500
Витрати на збут, тис. грн	0	0	0	0	0
Інші операційні витрати, тис. грн	520 354	1 420 580	4 523 544	3 057 884	3 061 867
Фінансові витрати, тис. грн	379 961	2 940 951	5 054 020	4 347 759	4 275 000
Витрати з податку на прибуток, тис. грн	1 304 634	928 307	1 839 407	3 075 750	3 360 737
Всього витрат, тис. грн	2 290 231	5 585 057	11 817 818	10 902 281	11 139 536
Чистий фінансовий результат, тис. грн	5 943 333	4 228 956	5 518 219	9 227 250	10 082 211
Капіталізація (поповнення статутного фонду), тис. грн	0	20 000 000	30 000 000	15 000 000	0
Обсяги залучення кредитів/операцій РЕПО, тис. грн	8 464 961	17 000 000	14 000 000	0	0
Максимальна відсоткова ставка за кредитами (%)	25	25	25	0	0
Елементи операційних витрат, в тому числі: (тис. грн)	605 636	1 715 799	4 924 391	3 478 772	3 503 799
<i>матеріальні витрати</i>	529	2 704	3 307	4 127	4 333
<i>витрати на оплату праці</i>	65 776	208 318	271 074	284 628	298 859
<i>відрахування на соціальні заходи</i>	12 065	43 749	56 928	59 772	62 760
<i>амортизація</i>	2 124	8 949	16 922	19 217	21 644
<i>інші операційні витрати</i>	525 142	1 452 079	4 576 160	3 111 028	3 116 203
<b>Виплати на користь держави, тис. грн</b>					
<b>Податкові, разом, з них:</b>	1 108 319	893 405	1 633 196	2 954 523	3 624 464
Податок на прибуток	1 095 960	844 567	1 541 039	2 891 181	3 558 240
Рентна плата	0	0	0	0	0
Інші	12 359	48 838	92 157	63 342	66 224
<b>Неподаткові, разом, з них:</b>	585 961	1 669 269	1 930 942	1 712 673	2 827 208
Єдиний внесок на загальнообов'язкове державне соціальне страхування	11 875	43 750	56 928	57 207	59 033



Підписувач: Петрук Віталій Вікторович  
Сертифікат: 3FAA9288358EC00304000000A13236005EF7E100  
Дійсний з 18.03.2025 11:13:37 по 16.03.2027 11:13:37

Частина чистого прибутку/дивіденди	574 086	1 625 519	1 874 014	1 655 466	2 768 175
	<b>2023 рік (факт)</b>	<b>2024 рік (план)</b>	<b>2025 рік</b>	<b>2026 рік</b>	<b>2027 рік</b>
Розмір частини чистого прибутку, що спрямовується на виплату дивідендів за результатами фінансово-господарської діяльності товариства у відповідному році, (%)	30	30	30	30	30
Інші	0	0	0	0	0
<b>Усього виплат на користь держави</b>	1 694 280	2 562 674	3 564 138	4 667 196	6 451 672
<b>Обсяги бюджетного фінансування, тис. грн</b>					
Напрями, цілі (у розрізі видатків споживання та видатків розвитку)	0	1 783 000	1 874 014	1 655 466	2 768 175
Реалізація Товариством житлової політики держави шляхом забезпечення громадян України житлом	0	1 783 000	1 874 014	1 655 466	2 768 175
<b>Обсяги квазіфіскальних операцій, тис. грн</b>					
Найменування операції	-	-	-	-	-
<b>ОПЕРАЦІЙНІ ПОКАЗНИКИ</b>					
«Забезпечення фінансування програм доступного іпотечного кредитування громадян України та фінансового лізингу», тис. грн	8 653 216	19 200 000	20 000 000	20 000 000	27 500 000
«Забезпечення зростання кредитного портфелю за виданими Товариствам кредитами за житловими програмами», тис. грн	9 339 608	29 855 749	43 047 896	55 351 566	73 626 679



«Забезпечення погашення заборгованості за залученими фінансовими ресурсами», тис. грн	4 679 264	9 149 623	5 319 904	1 475 392	20 000 000
	<b>2023 рік (факт)</b>	<b>2024 рік (план)</b>	<b>2025 рік</b>	<b>2026 рік</b>	<b>2027 рік</b>
<b>НЕФІНАНСОВІ ПОКАЗНИКИ</b>					
«Забезпечення збільшення уповноважених банків-партнерів для реалізації програм доступного іпотечного кредитування»	8	12	12	14	16
«Кількість забудовників, які мають акредитацію в уповноважених суб'єктів (банків-партнерів)»	27	76	100	150	180

### Корпоративне управління

Товариство повинно дотримуватись Господарського кодексу України, Закону України «Про акціонерні товариства», розділу II Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення корпоративного управління», положень щодо корпоративного управління, визначених у Політиці державної власності, а також рекомендацій з корпоративного управління Організації економічного співробітництва та розвитку в частині, що не суперечить вимогам чинного законодавства України.

Члени органів управління Товариства, а також інші особи, які відповідно до Статуту виступають від його імені, зобов'язані діяти в інтересах Товариства, розумно, у межах повноважень, наданих їм Статутом.

Члени органів управління Товариства повинні уникати конфлікту інтересів, забезпечувати належну обачність у своїх діях і рішеннях, ставити інтереси Товариства вище за особисті інтереси.

Товариство повинно створити комплексну, адекватну та ефективну систему внутрішнього контролю, яка включає функції комплаєнсу, управління ризиками та внутрішнього аудиту, систему запобігання та врегулювання конфлікту інтересів, систему запобігання корупції та систему повідомлень про порушення (неприйнятну поведінку) з урахуванням особливостей його діяльності, характеру та обсягів відповідних операцій, а також притаманних його діяльності ризиків (ризик-орієнтований підхід).

З метою здійснення належного корпоративного управління Товариству необхідно забезпечити:



Підписувач: Петрук Віталій Вікторович  
Сертифікат: 3FAA9288358EC0030400000A13236005EF7E100  
Дійсний з 18.03.2025 11:13:37 по 16.03.2027 11:13:37

1. Здійснення виваженої політики оплати праці.
2. Контроль реалізації Стратегічного плану розвитку Товариства на 2025-2029 роки.
3. Своєчасне прийняття рішень щодо забезпечення та здійснення контролю за досягненням цілей Товариства, включаючи виконання запланованих показників його діяльності відповідно до Статуту, фінансового та інвестиційного планів Товариства, листа очікувань власника.
4. Реалізацію антикорупційної програми Товариства (здійснення контролю впровадження системи управління щодо протидії корупції відповідно до вимог національного законодавства та стандарту ДСТУ ISO 37001:2018 (ISO 37001:2016, IDT) «Системи управління щодо протидії корупції. Вимоги та настанови щодо застосування»), створення служби із забезпечення дотримання антикорупційних норм.
5. Організацію корпоративного управління в Товаристві.
6. Функціонування (контроль ефективності) системи внутрішнього контролю в Товаристві, в тому числі системи управління ризиками.
7. Розроблення та затвердження необхідних внутрішніх документів, що забезпечують ефективну діяльність вищезазначених систем.
8. Організацію оплати праці, яка ґрунтується на вимогах постанови Кабінету Міністрів України від 19.05.1999 № 859 «Про умови і розміри оплати праці керівників підприємств, заснованих на державній, комунальній власності, та об'єднань державних підприємств», для забезпечення виконання Товариством фінансово-економічних показників:

#### Дотримання показників з оплати праці працівників Товариства

	2023 рік (факт)	2024 рік (план)	2025 рік	2026 рік	2027 рік
Середня кількість працівників (штатних працівників, зовнішніх сумісників та працівників, які працюють за цивільно-правовими договорами) у тому числі:	59	204	225	225	225
<i>члени наглядової ради</i>	5	5	5	5	5
<i>члени правління</i>	3	4	4	4	4
<i>керівник</i>	1	1	1	1	1
<i>адміністративно-управлінський персонал</i>	50	194	215	215	215
Витрати на оплату праці, в тому числі	65 776	208 318	271 074	284 628	298 859



Підписувач: Петрук Віталій Вікторович  
 Сертифікат: 3FAA9288358EC00304000000A13236005EF7E100  
 Дійсний з 18.03.2025 11:13:37 по 16.03.2027 11:13:37

<i>члени наглядової ради</i>	<i>2 306</i>	<i>2 856</i>	<i>6 366</i>	<i>7 536</i>	<i>7 536</i>
<i>члени правління</i>	<i>6 810</i>	<i>10 140</i>	<i>17 900</i>	<i>20 670</i>	<i>20 670</i>
<i>керівник</i>	<i>3 074</i>	<i>3 072</i>	<i>3 394</i>	<i>3 394</i>	<i>3 394</i>
<i>адміністративно- управлінський персонал</i>	<i>53 586</i>	<i>192 250</i>	<i>243 414</i>	<i>253 028</i>	<i>267 259</i>



Підписувач: Петрук Віталій Вікторович  
Сертифікат: 3FAA9288358EC00304000000A13236005EF7E100  
Дійсний з 18.03.2025 11:13:37 по 16.03.2027 11:13:37

### **Консультації з наглядовою радою Товариства**

Пропозиції Товариства щодо окремих фінансових показників, обсягів виплат на користь держави, бюджетного фінансування та квазіфіскальних операцій у 2025 році та в середньостроковій перспективі погоджені Міністерством фінансів України (лист від 19.03.2025 № 24020-06-5/8179).

Консультації між Уповноваженим органом управління та наглядовою радою Товариства не проводились.



Підписувач: Петрук Віталій Вікторович  
Сертифікат: 3FAA9288358EC00304000000A13236005EF7E100  
Дійсний з 18.03.2025 11:13:37 по 16.03.2027 11:13:37