



ЗАТВЕРДЖЕНО
Рішенням правління
ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»
від 23.07.2025 № 53

ЗМІНИ № 11
ДО ПРАВИЛ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ДОСТУПНОГО
ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУВАННЯ ГРОМАДЯН УКРАЇНИ
ПРИВАТНИМ АКЦІОНЕРНИМ ТОВАРИСТВОМ
«УКРАЇНСЬКА ФІНАНСОВА ЖИТЛОВА КОМПАНІЯ»
ЗА ПРОГРАМОЮ «ЄОСЕЛЯ»

Зареєстровано в реєстрі
внутрішніх нормативних документів
ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО»
№ 94/16

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. Викласти підпункту 3.2.6 пункту 3.2 Розділу 3 в такій редакції:

«

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 Товариства з вимогою про припинення надання іпотечних кредитів для придбання майнових прав на житло в акредитованому уповноваженим суб'єктом об'єкті, що будується; 5) відкрито провадження у справі про банкрутство, або розпочато процедуру ліквідації юридичної особи, яка є замовником будівництва та/або девелопером об'єкта. 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, в тому числі згідно Додатку №6 до цих Правил та своїх внутрішніх нормативних документів, перевіряє:

- замовника та девелопера об'єкта житлового будівництва, який не прийнято в експлуатацію, вимогам, встановленим внутрішніми нормативними документами уповноваженого суб'єкта;

- наявність дозвільних документів щодо об'єкта житлового будівництва, який не прийнято в експлуатацію, виданих відповідно до законодавства у сфері регулювання містобудівної діяльності, та державної реєстрації речового права на земельну ділянку, на якій розташований такий об'єкт.

Для акредитації об'єктів, що будуються, до уповноважених суб'єктів подається «Анкета для акредитації об'єкта будівництва в рамках програми “єОселя”» (далі – Анкета) за формою, встановленою Додатком №5 до цих Правил. Після акредитації відповідного об'єкта, що будується, уповноважений суб'єкт направляє до Товариства копію Анкети та супровідний лист, який містить повідомлення про акредитацію такого об'єкта та запевнення від уповноваженого суб'єкта щодо відповідності об'єкта будівництва вимогам, встановленим цими Правилами.

Уповноважений суб'єкт має право надавати іпотечні кредити для придбання майнових прав на житло в акредитованому об'єкті, що будується, після отримання повідомлення від Товариства про розміщення інформації про такий об'єкт на офіційному веб-сайті Товариства.

У разі, якщо уповноважений суб'єкт не отримав від Товариства відповідного повідомлення протягом десяти робочих днів з дня надходження до Товариства Анкети об'єкта будівництва, поданої за формою, встановленою цими Правилами, він має право надавати іпотечні кредити для придбання майнових прав на житло у відповідному акредитованому об'єкті, з наступного дня після спливу строку, зазначеного в цьому абзаці. Перелік акредитованих об'єктів, що будуються, розміщується на офіційних веб-сторінках уповноважених суб'єктів та Товариства.

Починаючи з дати акредитації об'єкта будівництва та до дати введення його в експлуатацію, уповноважений суб'єкт самостійно, на підставі своїх затверджених внутрішніх правил та нормативних документів, здійснює моніторинг такого об'єкта та пов'язаних з ним суб'єктів будівництва на предмет відповідності вимогам, встановленим цими Правилами.

Уповноважений суб'єкт зобов'язаний засобами електронної пошти повідомити Товариство про кожен з наведених нижче фактів або змін, у разі їх виявлення в рамках здійснення моніторингових заходів акредитованого об'єкта, протягом 30 робочих днів, а саме:

- виявлення факту зміни замовника, девелопера, продавця майнових прав (далі – Учасників будівництва) та/або їх керівників, та/або їх кінцевого бенефіціарного власника;

- виявлення факту перенесення планової дати введення об'єкта в експлуатацію більш ніж на дванадцять календарних місяців від дати, зазначеної в Анкеті при акредитації об'єкта, із зазначенням причин такого перенесення;

- введення в експлуатацію акредитованого об'єкта із зазначенням дати введення в експлуатацію та реквізитів документа, що підтверджує цей факт;

- виявлення невідповідності об'єкта будівництва вимогам, встановленим цими Правилами, в тому числі в разі набрання законної сили судових рішень по відношенню до замовника будівництва і/або девелопера, власника (користувача) земельної ділянки, та/або акредитованого об'єкта, які оспорювали б законність набуття та здійснення права власності (користування) земельною ділянкою, на якій здійснюється будівництво об'єкта, та/або здійснення будівельних робіт зі спорудження об'єкта, і/або інших судових рішень, що набрали законної сили, які обтяжували б земельну ділянку, на якій здійснюється будівництво об'єкту, та/або об'єкт будівництва;

- прийняття уповноваженим суб'єктом рішення про припинення акредитації об'єкта. У разі прийняття рішення про припинення акредитації з підстав, передбачених в пунктах 1-5 підпункту 3.2.6 пункту 3.2 розділу 3 цих Правил, зазначається така підстава.

Разом з цим, уповноважений суб'єкт двічі на календарний рік, протягом перших двох місяців II кварталу (за даними станом на кінець I кварталу) та протягом перших двох місяців IV кварталу (за даними станом на кінець III кварталу), подає до Товариства “Анкету моніторингу об'єктів будівництва” за формою, встановленою Додатком №7 цих Правил, по всім акредитованим об'єктам у відповідності до цих Правил (окрім тих, які введено в експлуатацію), яка містить інформацію, зокрема, щодо темпів та прогресу ступеня готовності об'єкта будівництва, актуальну планову дату введення в експлуатацію.

У разі, якщо Товариству стало відомо про невідповідність акредитованого об'єкта вимогам, встановленим цими Правилами, а також іншим умовам Програми “єОселя”, Товариство, на підставі відповідного рішення, направляє вимогу про призупинення або припинення надання іпотечних кредитів на умовах Програми “єОселя” в такому акредитованому об'єкті, вилучає інформацію про акредитацію об'єкта з офіційного веб-сайту Товариства та інформує про це уповноваженого суб'єкта, яким здійснено акредитацію об'єкту. Інформування відповідного уповноваженого суб'єкта здійснюється не пізніше ніж на другий робочий день з дати прийняття відповідного рішення Товариством шляхом направлення письмового повідомлення до

	такого уповноваженого суб'єкта з вимогою про припинення надання іпотечних кредитів для придбання майнових прав на житло в акредитованому уповноваженим суб'єктом об'єкті, що будується.
--	---

».

2. Доповнити перелік додатків Розділу 15 “Додатки” Додатком 7 “Анкета моніторингу об'єктів будівництва”.

3. Додаток № 7 Розділу 14 до Правил викласти в такій редакції:

«

Додаток № 7 до Правил

Анкета моніторингу об'єктів будівництва

Назва ЖК	Найменування/номер об'єкта будівництва (номер будинку/черги/ПК/секції)	Дата акредитації	Ступінь готовності об'єкту будівництва на дату акредитації	Ступінь готовності об'єкту будівництва на попередню звітну дату	Ступінь готовності об'єкту будівництва на поточну звітну дату	Планова дата введення в експлуатацію на період акредитації	Планова дата введення в експлуатацію, заявлена на поточну дату	Коментар у разі повільного темпу будівництва об'єкта (зазначається, якщо ступінь готовності менше ніж 60% та його приріст від останньої звітної дати становить менше ніж на 5%)	Чи було виявлено факти, підпункті 3.2.6 пункту 3.2 розділу 3 Правил? (так/ні)	Дата повідомлення Товариства про виявлений факт

».

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

Власник документа	Відділ розробки продуктів та методології	
Розробник	Остання редакція	Департаменту розвитку бізнесу
Документ затверджено		затверджено рішенням правлінням ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 23.07.2025, Протокол №53
Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		Зміни №11 ініційовано з метою оптимізації процесу моніторингу об'єктів будівництва, що акредитовані в межах програми «Оселя в частині змін, які набувають чинності з 22.09.2025.
Розробник	Попередня редакція	Управління розвитку продуктів
Документ затверджено		затверджено рішенням правлінням ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 23.04.2025, Протокол №31
Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		Зміни №10 ініційовано з метою приведення Правил до вимог Постанови КМУ №856 від 02.08.2022 (зі змінами) в частині змін, які набувають чинності з 30.04.2025 та 30.05.2025
Розробник	Попередня редакція	Департаменту розвитку партнерських проєктів та альтернативних продуктів
Документ затверджено		затверджено рішенням правлінням ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 26.03.2025, Протокол №26
Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		Зміни №9 ініційовано з метою уточнення вимог щодо розміщення інформації в частині змін, які набувають чинності з 05.05.2025
Розробник	Попередня редакція	Департаменту розвитку бізнесу
Документ затверджено		затверджено рішенням правлінням ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від , Протокол №
Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		Зміни №8 ініційовано з метою приведення Правил до вимог Постанови №856 (зі змінами) та внесення змін до уніфікованої Анкети забудовника в частині змін до Додатку № 5, які набувають чинності 05.05.2025
Розробник	Попередня 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) в частині змін, які набувають чинності з 18.12.2024
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) в частині змін, які набувають чинності з 17.11.2024
Розробник	Попередня редакція	Департаменту розвитку партнерських проєктів та альтернативних продуктів

Документ затверджено		затверджено рішенням правління 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) <i>в частині змін, які набувають чинності з 19.10.2024</i>
Розробник	Попередня редакція	Департаменту розвитку партнерських проєктів та альтернативних продуктів
Документ затверджено		затверджено рішенням правління 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), Закону України «Про фінансові послуги та фінансові компанії» №1953 та впровадження уніфікованої Анкети забудовника <i>в частині змін, які набувають чинності з 19.09.2024</i>
Розробник	Попередня редакція	Відділ кредитування управління іпотеки департаменту кредитування та лізингових операцій
Документ затверджено		затверджено рішенням правління 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 розробки продуктів та методології
Документ затверджено		затверджено рішенням правління ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 01.05.2024, 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 правління ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 01.05.2024, протокол № 28
Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		Зміни №3 ініційовано з метою визначення пакету документів по кредитам, по яким відбувся військовий ризик
Розробник	Попередня редакція	Відділ розробки продуктів та методології
Документ затверджено		затверджено рішенням правління ПрАТ «УКРФІНЖИТЛО» від 24.04.2024, протокол № 27
Внесені зміни до документу, затверджено в новій редакції		Зміни №2 ініційовано з метою можливості розрахуватись за рахунок житлового сертифіката на придбання об'єкта житлової нерухомості у порядку та строки, встановлені Порядком надання компенсації за знищені об'єкти нерухомого майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30.05.2023 №600
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
Розробник	Попередня 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	Попередня 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
	Попередня редакція	
Документ затверджено		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”