

ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 16 серпня 2024 р. № 939

ЗМІНИ,

що вносяться до Умов забезпечення приватним акціонерним товариством “Українська фінансова житлова компанія” доступного іпотечного кредитування громадян України

1. У пункті 2:

- 1) підпункт 8 після слова “споруда” доповнити словами “, житловий будинок”;
- 2) останній абзац викласти в такій редакції:

“Терміни “знищені об’єкти нерухомого майна” та “пошкоджені об’єкти нерухомого майна” вживаються у значенні, наведеному в Законі України “Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об’єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України”. Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Законі України “Про іпотеку”, інших законодавчих та нормативно-правових актах.”.

2. У пункті 3:

- 1) доповнити пункт підпунктом б¹ такого змісту:

“б¹) 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;”;

- 2) підпункт 7 викласти в такій редакції:

“7) інші громадяни України, які не мають у власності житлової нерухомості або у власності яких є менше ніж 52,5 кв. метра — для сім’ї з однієї особи (одинокі особи) 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 (далі — території), та знищені об'єкти нерухомого майна або пошкоджені об'єкти нерухомого майна, власником (співвласником) яких є позичальник та/або члени його сім'ї).".

3. У пункті 6 слова "та деталізацію умов іпотечного кредитування" замінити словами "деталізацію умов іпотечного кредитування, деталізацію предмета іпотеки та додаткові вимоги до предмета іпотеки".

4. В абзаці шостому пункту 7 цифру і слова "3 відсотків річних" замінити словами "компенсаційної процентної ставки".

5. У пункті 8:

1) підпункт 4 викласти в такій редакції:

"4) кандидат та члени його сім'ї не мають у власності житлової нерухомості (а також майбутніх об'єктів житлової нерухомості, спеціальне майнове право на які зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно) загальною площею, яка дорівнює чи перевищує 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, та знищені або пошкоджені об'єкти нерухомого майна, власником (співвласником) яких є кандидат та/або члени його сім'ї);

кандидат та члени його сім'ї протягом 12 місяців до дати подання заяви для отримання кредиту не здійснювали відчуження об'єктів житлової нерухомості, сумарна площа яких разом із площею житла, яке є у власності сім'ї на дату подання заяви, перевищує 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, та знищені або пошкоджені об'єкти нерухомого майна, власником (співвласником) яких є кандидат та/або члени його сім'ї);";

2) підпункт 5 доповнити абзацом такого змісту:

"Передбачені цим підпунктом вимоги не застосовуються у разі, коли житлові приміщення, для отримання яких кандидату та повнолітнім членам його сім'ї надавалася зазначена компенсація, розташовані на територіях або знищені чи пошкоджені, та/або у разі наявності у кандидата та повнолітніх членів його сім'ї діючих та/або припинених договорів (погашених кредитів) на придбання об'єктів житлової нерухомості, що розташовані на територіях, або об'єктів житлової нерухомості, які знищені;";

3) доповнити пункт після абзацу вісімнадцятого новим абзацом такого змісту:

"До кандидатів, які є членами сім'ї внутрішньо переміщеної особи першого ступеня споріднення, застосовуються вимоги, визначені

підпунктами 1—3 і 6 цього пункту. 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 вимоги цього пункту, крім підпункту 3.”.

У зв'язку з цим абзац дев'ятнадцятий вважати абзацом двадцятим.

6. У пункті 9:

1) в абзаці третьому підпункту 2 слово “квартиру” замінити словами “предмет іпотеки”;

2) підпункт 3 викласти в такій редакції:

“3) 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, 6¹ і 7 пункту 3 цих Умов, 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, 6¹ і 7 пункту 3 цих Умов, предметом іпотеки не може бути 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.”.

7. У пункті 10:

1) підпункти 1 і 2 викласти в такій редакції:

“1) процентна ставка (базова процентна ставка) становить:

протягом десяти років з дати укладення кредитного договору — 7 відсотків річних;

починаючи з першого календарного дня одинадцятого року дії кредитного договору — 10 відсотків річних.

Умовами договору передбачається компенсація процентної ставки для категорій осіб, визначених у підпунктах 1—4 пункту 3 цих Умов до рівня компенсаційної процентної ставки, а саме:

до 3 відсотків річних — протягом десяти років з дати укладення кредитного договору;

до 6 відсотків річних — починаючи з першого календарного дня одинадцятого року дії кредитного договору.

Перевірка належності позичальника до категорій громадян, визначених у підпунктах 1—4 пункту 3 цих Умов, проводиться уповноваженим суб'єктом щокварталу та передує виставленню рахунка на сплату місячних платежів позичальником. Надання компенсації припиняється у разі, коли уповноважений суб'єкт не отримав протягом 90 днів з граничної дати, зазначеної в кредитному договорі, підтвердження належності позичальника до категорій осіб, визначених у підпунктах 1—4 пункту 3 цих Умов, або у разі переходу позичальника до інших категорій осіб, визначених у пункті 3 цих Умов. При цьому в разі переходу позичальника до інших категорій осіб, ніж визначені у підпунктах 1—4 пункту 3 цих Умов, та повернення протягом 30 календарних днів до однієї з категорій, визначених у підпунктах 1—4 пункту 3 цих Умов, виплата компенсації не припиняється. Для категорій позичальників, визначених у підпунктах 1 і 2 пункту 3 цих Умов, 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 цих Умов. Для проведення зазначеної перевірки отримання інформації про належність позичальника до відповідної категорії може здійснюватися, зокрема, засобами Єдиного державного вебпорталу електронних послуг шляхом електронної інформаційної взаємодії інформаційно-комунікаційних систем;

2) умовами кредитного договору може бути передбачено застосування штрафних санкцій за кредитом, зокрема застосування підвищеної (штрафної) процентної ставки, у разі невиконання або порушення позичальником умов кредитного договору та/або договору іпотеки та/або надання позичальником недостовірної інформації;”;

2) підпункт 5 викласти в такій редакції:

“5) мінімальний перший (початковий) внесок, який сплачує позичальник:

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;”;

3) підпункт 6 доповнити абзацом такого змісту:

“Перший (початковий) внесок може бути внесений на рахунок продавця житла або майнових прав на житло шляхом перерахування коштів з використанням житлового сертифіката або кількох житлових сертифікатів на придбання об’єкта житлової нерухомості у порядку та строки, встановлені Порядком надання компенсації за знищені об’єкти нерухомого майна, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 30 травня 2023 р. № 600 (Офіційний вісник України, 2023 р., № 60, ст. 3382);”;

4) підпункт 9 викласти в такій редакції:

“9) страховий тариф за договором страхування предмета іпотеки не повинен перевищувати:

0,25 відсотка на рік вартості предмета іпотеки, якщо договором страхування предмета іпотеки не передбачено страхування додаткових ризиків пошкодження житла внаслідок воєнних дій;

1,25 відсотка на рік вартості предмета іпотеки, якщо договором страхування предмета іпотеки передбачено також страхування додаткових ризиків пошкодження житла внаслідок воєнних дій;”;

5) підпункт 12 викласти в такій редакції:

“12) 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.”.

8. У пункті 12:

1) абзаци тринадцятий і чотирнадцятий викласти в такій редакції:

“12) загальна площа житлової нерухомості та відомості про кожен знищений об’єкт нерухомого майна кандидата (за наявності);

13) загальна площа житлової нерухомості та відомості про кожен знищений об’єкт нерухомого майна членів його сім’ї (за наявності);”;

2) доповнити пункт після абзацу вісімнадцятого новими абзацами такого змісту:

“18) відмітка про те, що кандидатом та членами його сім’ї протягом 12 місяців до дати подання заяви на отримання кредиту не здійснювалося відчуження нерухомого майна житлового призначення, сумарна площа якого разом із площею житла, яке є у власності сім’ї на дату подання заяви, перевищує 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, та знищені або пошкоджені об'єкти нерухомого майна, власником (співвласником) яких є кандидат та/або члени його сім'ї);

19) реєстраційний номер кожного житлового сертифіката, виданого для фінансування придбання об'єкта житлової нерухомості, що зазначений в Державному реєстрі майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, строк його дії та вартість (грошова сума), зазначена в житловому сертифікаті (за наявності).”;

У зв'язку з цим абзаци дев'ятнадцятий — двадцять третій вважати відповідно абзацами двадцять першим — двадцять п'ятим;

3) доповнити пункт після абзацу двадцять третього новим абзацом такого змісту:

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

У зв'язку з цим абзаци двадцять четвертий і двадцять п'ятий вважати відповідно абзацами двадцять п'ятим і двадцять шостим.

9. Пункт 13 після абзацу дванадцятого доповнити новим абзацом такого змісту:

“Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України.”.

У зв'язку з цим абзац тринадцятий вважати абзацом чотирнадцятим.

10. Пункт 16 доповнити абзацом такого змісту:

“У разі коли кандидатом є член сім'ї внутрішньо переміщеної особи першого ступеня споріднення, кредитор перевіряє відомості про перебування внутрішньо переміщеної особи, на користь якої придбається житло або майнові права на житло, на обліку внутрішньо переміщених осіб.”.

11. Пункт 17 доповнити абзацом такого змісту:

“У разі коли кандидатом є член сім'ї внутрішньо переміщеної особи першого ступеня споріднення, в такому інформаційному повідомленні зазначається прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) та реєстраційний номер облікової картки платника податків внутрішньо переміщеної особи,

на користь якої придбавається житло або майнові права на житло, а також прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) та реєстраційний номер облікової картки платника податків повнолітнього члена його сім'ї (за наявності).”.

12. Підпункт 3 пункту 20 після слів “уповноважений суб’єкт” доповнити словами “, який є кредитором,”.

13. Пункт 22¹ викласти в такій редакції:

“22¹. Укрфінжитло відповідно до умов генеральної угоди має право залучати уповноважених суб’єктів для надання позичальникам кредитів від імені та за рахунок Укрфінжитла відповідно до цих Умов та/або обслуговування наданих уповноваженими суб’єктами позичальникам кредитів, права вимоги за якими викуплені Укрфінжитлом.

Сукупний розмір винагороди, яка сплачується уповноваженому суб’єкту (крім уповноваженого суб’єкта, яким є державна спеціалізована фінансова установа “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”) за надання послуг з видачі та/або обслуговування таких кредитів, становить:

4/7 (чотири сьомих) платежів, сплачених на погашення заборгованості за нарахованими відсотками (за кредитними договорами, за якими застосовується базова процентна ставка 7 відсотків) з урахуванням компенсації частини процентної ставки за такими кредитами;

4/10 (чотири десятих) платежів, сплачених на погашення заборгованості за нарахованими відсотками (за кредитними договорами, за якими застосовується базова процентна ставка 10 відсотків) з урахуванням компенсації частини процентної ставки за такими кредитами.

Сукупний розмір винагороди, який сплачується уповноваженому суб’єкту, яким є державна спеціалізована фінансова установа “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”, за надання послуг з видачі та/або обслуговування таких кредитів, становить:

3/14 (три чотирнадцятих) платежів, сплачених на погашення заборгованості за нарахованими відсотками (за кредитними договорами, за якими застосовується базова процентна ставка 7 відсотків) з урахуванням компенсації частини процентної ставки за такими кредитами;

3/20 (три двадцятих) платежів, сплачених на погашення заборгованості за нарахованими відсотками (за кредитними договорами, за якими застосовується базова процентна ставка 10 відсотків) з урахуванням компенсації частини процентної ставки за такими кредитами.”.

14. Пункт 23 викласти в такій редакції:

“23. Уповноважені суб’єкти на дату укладення з Укрфінжитлом генеральної угоди повинні відповідати таким критеріям:

незастосування Національним банком протягом останніх трьох місяців щодо уповноваженого суб’єкта заходів впливу за порушення обов’язкових нормативів та лімітів валютної позиції, крім заходу впливу у вигляді письмового застереження;

відсутність простроченої заборгованості із сплати податків, зборів та інших платежів до бюджету;

наявність досвіду щодо здійснення іпотечного кредитування;

незастосування протягом останніх 12 місяців щодо банку, фінансової установи або їх кінцевих бенефіціарних власників державою Україна, іноземними державами — членами Організації економічного співробітництва та розвитку чи ЄС санкцій.”

15. У пункті 26 цифри і слова “(7 відсотків)” і “(3 відсотки)” виключити.

16. Абзац четвертий пункту 27 викласти в такій редакції:

“За умови вчасного виконання позичальником зобов’язань за кредитним договором щодо повернення кредиту або його частини та сплати частини нарахованих процентів за кредитом у розмірі компенсаційної процентної ставки, а також погашення позичальником простроченої заборгованості за кредитним договором не більше ніж через 30 календарних днів з дня порушення зобов’язання (за наявності) уповноважений суб’єкт щомісяця перераховує кошти компенсації процентів з рахунка умовного зберігання (ескроу) Укрфінжитла для подальшого зарахування таких коштів у рахунок часткового погашення нарахованих процентів за кредитом позичальника відповідно до умов договору про співробітництво, кредитного договору та договору іпотеки (іпотечного договору), що укладені уповноваженим суб’єктом із позичальником, та договору рахунка умовного зберігання (ескроу), укладеного між Укрфінжитлом і уповноваженим суб’єктом.”

17. Пункт 29 викласти в такій редакції:

“29. Виплата компенсації Укрфінжитлом здійснюється за умови вчасного виконання позичальником зобов’язань за кредитним договором щодо повернення кредиту або його частини та сплати частини нарахованих процентів за кредитом у розмірі компенсаційної процентної ставки.

Виплата компенсації Укрфінжитлом зупиняється у разі порушення позичальником більше ніж на 30 календарних днів строку виконання зобов’язання за кредитним договором щодо своєчасного повернення кредиту або його частини та/або щодо своєчасної сплати позичальником частини нарахованих процентів за кредитом у розмірі компенсаційної

процентної ставки. Виплата компенсації Укрфінжитлом відновлюється у разі погашення позичальником заборгованості за кредитним договором не більше ніж через 90 календарних днів з дня порушення зазначеного зобов'язання за кредитним договором або здійснення уповноваженим суб'єктом та позичальником реструктуризації простроченої ним заборгованості за таким договором. За період зупинення таких виплат компенсація Укрфінжитлом не сплачується. У разі порушення позичальником строку виконання зазначеного зобов'язання за кредитним договором більше ніж на 90 календарних днів позичальник втрачає право на компенсацію.

У разі порушення позичальником строку виконання зобов'язання за кредитним договором щодо своєчасного повернення кредиту або його частини та/або щодо своєчасної сплати позичальником частини нарахованих процентів за кредитом у розмірі компенсаційної процентної ставки виплата компенсації Укрфінжитлом здійснюється за умови виконання позичальником такого зобов'язання протягом 30 днів з дати порушення.”.

18. Доповнити Умови пунктом 35 такого змісту:

“35. Кредитор має право проводити за погодженням із позичальником реструктуризацію зобов'язань за кредитним договором з дотриманням вимог, встановлених внутрішніми нормативними документами Укрфінжитла.”.
