ЗАТВЕРДЖЕНО
постановою Кабінету Міністрів України
від 2021 р. №

УМОВИ
забезпечення приватним акціонерним товариством
"Українська фінансова житлова компанія"
громадян України житлом

1. Ці Умови визначають механізм забезпечення приватним акціонерним товариством "Українська фінансова житлова компанія" (далі — Укрфінжитло) громадян України житлом на умовах фінансового лізингу та іпотечного кредитування за рахунок власних та залучених коштів.

2. Відповідно до цих Умов до таких, що можуть претендувати на забезпечення житлом, належать громадяни України:

які отримують заробітну плату (грошове забезпечення) за рахунок коштів державного бюджету або місцевих бюджетів;

відомості про яких внесені до Єдиної інформаційної бази даних про внутрішньо переміщених осіб.

3. У цих Умовах терміни вживаються в такому значенні:

1) генеральна угода — договір, що визначає порядок взаємодії між його сторонами під час надання та рефінансування кредитів. У генеральній угоді визначаються умови, за яких позичальники отримують кредити, умови рефінансування таких кредитів, порядок оформлення кредитів, процедура рефінансування, проведення розрахунків та звіряння заборгованості з кредиторами, обміну з ними інформацією щодо нарахування та сплати за кредитами, інші питання;

2) дохід позичальника (заявника) — сукупний дохід позичальника (заявника) та членів його сім'ї, отриманий у грошовій формі;

3) заявник — особа, яка згідно з цими Умовами може претендувати на житло, подала заяву про його отримання на умовах фінансового лізингу та перебуває на обліку в органах забезпечення житлом;

4) нормативна вартість предмета іпотеки — нормативна площа предмета іпотеки, помножена на показник опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, що визначена Мінрегіоном;

5) житло — квартира в житловому будинку, прийнятому в установленому порядку в експлуатацію, призначена та придатна для постійного проживання, в якій виконані всі передбачені проектною

4 001212 27663 07001

документацією роботи згідно з будівельними нормами, стандартами і правилами, яка передається на умовах фінансового лізингу;

6) органи забезпечення житлом — центральні органи виконавчої влади, їх територіальні органи, установи, організації та заклади, що належать до сфери управління таких центральних органів виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, де перебуває на обліку заявник, і уклали договір про співпрацю з Укрфінжитлом;

7) кредитор — фінансова установа, з якою Укрфінжитлом укладено генеральну угоду;

8) кредит — укладений між Укрфінжитлом та позичальником або між кредитором і позичальником кредитний договір, забезпечений іпотекою;

9) позичальник — особа, яка відповідає цим Умовам і уклала кредитний договір, забезпечений іпотекою;

10) предмет іпотеки — квартира в житловому будинку квартирного типу (багатоквартирному будинку), що перебуває в експлуатації не довше десяти років на дату укладення кредитного договору, майнові права на об'єкт незавершеного будівництва, які придбаваються або будівництво яких фінансується (інвестується) позичальником за кредитним договором та які відповідають вимогам, установленим законодавством, Укрфінжитлом та/або генеральною угодою;

11) члени сім'ї позичальника (заявника) — дружина (чоловік), неповнолітні діти, які проживають разом з ним.

Інші терміни вживаються у значенні, наведеному в Законах України "Про фінансовий лізинг", "Про іпотеку", інших законодавчих та нормативно-правових актах.

Забезпечення житлом громадян України на умовах фінансового лізингу

4. Для отримання житла на умовах фінансового лізингу заявник повинен перебувати на обліку в органі забезпечення житлом, та відповідати таким вимогам:

1) розмір середньомісячного сукупного доходу сім'ї заявника за останні шість місяців не повинен перевищувати десятикратного розміру середньомісячної заробітної плати у відповідному регіоні, де розташоване житло, розрахованої згідно з офіційними даними Держстату;

2) вік заявника на дату повного виконання зобов'язань за договором фінансового лізингу не повинен перевищувати 70 років;

3) заявник та члени його сім'ї не мають та не мали протягом останніх п'яти років у власності житлової нерухомості (потребують поліпшення житлових умов (загальна площа житла у власності сім'ї менша ніж 50 кв. метрів на одинокого громадянина України чи сім'ю з двох осіб та

4 001212 27663 07002

20 кв. метрів — на кожного наступного члена сім'ї), крім тієї, що розташована у населених пунктах, що зазначені у переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють своїх повноважень, або переліку населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення, або житло яких зруйноване чи непридатне для проживання внаслідок проведення антитерористичної операції або операції Об'єднаних сил.

5. Договори фінансового лізингу укладаються на строк, який не може становити менше одного року та не більше 20 років.

6. На умовах фінансового лізингу передається житло, що перебуває в експлуатації не довше 20 років, або реконструкцію (капітальний ремонт) якого здійснено не раніше ніж за десять років до укладення договору фінансового лізингу, та такий, що відповідає нормативній площі житла, яка становить не більше 21 кв. метра загальної площі на одну особу та додатково 10,5 кв. метра загальної площі житла на сім'ю, але не більше ніж 94,5 кв. метра.

Нормативна площа житла, яке є однокімнатною квартирою та надається на одиноку особу, становить не більше ніж 52,5 кв. метра загальної площі.

У разі перевищення нормативної площі житла, визначеної цим пунктом, лізингоодержувач сплачує Укрфінжитлу вартість понаднормативної площі авансовим платежем за рахунок власних коштів згідно з договором фінансового лізингу.

7. Вартість 1 кв. метра загальної площі житла, що передається на умовах фінансового лізингу, не може перевищувати опосередковану вартість спорудження житла за регіонами України, визначену Мінрегіоном та збільшену для:

1) мм. Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова — у 1,75 раза;

2) міст — обласних центрів, міст обласного значення з населенням понад 300 тис. осіб та населених пунктів, які розташовані в районах, прилеглих до меж мм. Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова, — у 1,5 раза;

3) міст обласного значення з населенням від 100 тис. до 300 тис. осіб — у 1,25 раза;

4) інших населених пунктів — у межах опосередкованої вартості у відповідній області.

8. Лізингові платежі включають суму, розмір якої визначається з урахуванням вартості залучених (запозичених) фінансових ресурсів Укрфінжитлом та яка відшкодовує частину вартості житла, та суму винагороди лізингодавцю за отримане в лізинг житло за фіксованою відсотковою ставкою, що розраховується Укрфінжитлом з урахуванням

4 001212 27663 07003

платежів та/або витрат, що безпосередньо пов'язані з виконанням договору фінансового лізингу та передбачені таким договором.

9. Органи забезпечення житлом приймають від заявників заяви разом з документами, необхідними для отримання житла на умовах фінансового лізингу, перевіряють їх, а також ведуть облік заявників.

Порядок взаємодії між Укрфінжитлом та органами забезпечення житлом, перелік документів, необхідних для отримання житла заявником, здійснення компенсації (відшкодування) частини лізингових платежів, проведення звіряння заборгованості з органами забезпечення житлом, обміну з ними інформацією щодо нарахування та сплати сум компенсації (відшкодування) частини лізингових платежів визначається договором про співпрацю між органом забезпечення житлом та Укрфінжитлом.

10. Органи забезпечення житлом надсилають Укрфінжитлу перевірені заяви заявників разом з документами, необхідними для отримання житла на умовах фінансового лізингу.

11. Заявник обирає житло самостійно. Укрфінжитло може запропонувати житло, що перебуває в його власності, в разі відповідності такого житла параметрам, зазначеним у заяві.

12. У разі відмови у задоволенні заяви Укрфінжитло повідомляє про це орган забезпечення житлом із зазначенням причин.

13. Обране заявником житло є предметом договору фінансового лізингу між Укрфінжитлом та заявником. Якщо Укрфінжитло не є власником обраного заявником житла Укрфінжитло повинне набути право власності на таке житло.

14. Органи забезпечення житлом можуть приймати рішення щодо здійснення компенсації (відшкодування) ними частини лізингових платежів заявникам.

15. Передача житла на умовах фінансового лізингу відбувається між сторонами договору фінансового лізингу відповідно до акта приймання-передачі за формою, встановленою Укрфінжитлом.

16. Житло, що передається на умовах фінансового лізингу, підлягає обов'язковому страхуванню від ризиків випадкового знищення або випадкового пошкодження на повну оціночну вартість. Страхування такого житла здійснюється Укрфінжитлом.

17. Витрати на утримання житла, пов'язані з його експлуатацією, технічним обслуговуванням, ремонтом, та витрати за спожиті житлово-комунальні послуги несе лізингоодержувач протягом строку дії договору фінансового лізингу.

18. Договір фінансового лізингу може бути достроково розірвано з підстав, передбачених договором фінансового лізингу та Законом України "Про фінансовий лізинг".

4 001212 27663 07004

19. Житло, що є предметом фінансового лізингу, переходить у власність лізингоодержувача після повного виконання ним зобов'язань за договором фінансового лізингу і повної сплати лізингових платежів за умови, що договір фінансового лізингу на момент останнього платежу не був розірваний чи припинений.

Для державної реєстрації права власності на таке житло Укрфінжитло передає лізингоодержувачу правоустановлюючі документи на житло, включаючи довідку про виконання зобов'язань за договором фінансового лізингу і повної сплати лізингових платежів, в якій зазначається інформація про компенсацію (відшкодування) частини лізингових платежів (за наявності), та інформує про це відповідний орган забезпечення житлом.

20. Відповідно до цих Умов заявник може отримати житло у власність один раз.

Забезпечення житлом громадян України на умовах іпотечного кредитування

21. Позичальник повен відповідати таким вимогам:

1) розмір середньомісячного сукупного доходу сім'ї позичальника за останні шість місяців не повинен перевищувати десятикратного розміру середньомісячної заробітної плати у відповідному регіоні, де розташований предмет іпотеки, розрахованої згідно з офіційними даними Держстату;

2) вік позичальника на дату повного виконання зобов'язань за кредитним договором не повинен перевищувати 70 років;

3) позичальник та члени його сім'ї не мають та не мали протягом останніх п'яти років у власності житлової нерухомості або потребують поліпшення житлових умов (загальна площа житла у власності сім'ї менша ніж 50 кв. метрів на одинокого громадянина України чи сім'ю з двох осіб та 20 кв. метрів — на кожного наступного члена сім'ї), крім тієї, що розташована у населених пунктах, що зазначені у переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють своїх повноважень, або переліку населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення, або житло яких зруйноване чи непридатне для проживання внаслідок проведення антитерористичної операції або операції Об'єднаних сил.

22. Надання кредиту здійснюється Укрфінжитлом або кредитором.

23. Умови кредиту повинні відповідати таким вимогам:

1) відсоткова ставка — фіксована на весь строк дії кредитного договору;

4 001212 27663 07005

2) розмір відсоткової ставки визначається з урахуванням вартості залучених (запозичених) фінансових ресурсів Укрфінжитлом;

3) порядок погашення кредиту та відсотків — ануїтет, щомісяця;

4) максимальний строк кредиту — 240 місяців;

5) мінімальний перший (початковий) внесок позичальник сплачує за рахунок власних коштів — 20 відсотків нормативної вартості предмета іпотеки.

24. Нормативна площа предмета іпотеки становить 50 кв. метрів на одинокого громадянина України чи сім'ю з двох осіб та 20 кв. метрів — на кожного наступного члена сім'ї.

25. Нормативна вартість предмета іпотеки під час розрахунку збільшується для:

1) мм. Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова — у 1,75 раза;

2) міст – обласних центрів, міст обласного значення з населенням понад 300 тис. осіб та населених пунктів, які розташовані в районах, прилеглих до меж мм. Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова, — у 1,5 раза;

3) міст обласного значення з населенням від 100 тис. до 300 тис. осіб — у 1,25 раза;

4) інших населених пунктів — у межах опосередкованої вартості у відповідній області.

26. У разі перевищення нормативної площі/нормативної вартості предмета іпотеки, визначеної пунктами 24 і 25 цих Умов, позичальник сплачує продавцю авансовим платежем за рахунок власних коштів вартість понаднормативної площі/понаднормативної вартості предмета іпотеки.

27. Кредити, видані кредиторами відповідно до цих Умов, можуть бути рефінансовані Укрфінжитлом на умовах, визначених генеральною угодою.