

ЗАТВЕРДЖЕНО

**рішення правління Держмолодьжитла
від 26.01.2023 року, протокол № 14**

ПОЛОЖЕННЯ

**про порядок надання молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам
довгострокових пільгових кредитів для будівництва (реконструкції) та придбання
житла за рахунок власних коштів (коштів статутного капіталу) Держмолодьжитла**

1. Загальні положення

1.1. Це Положення визначає механізм надання довгострокових пільгових кредитів для будівництва (реконструкції) та придбання житла молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам України за рахунок власних коштів (коштів статутного капіталу) Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (далі – Держмолодьжитло) відповідно до Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" з подальшим спрямуванням на виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2023 роки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 488.

Це Положення розроблено та затверджено правлінням Держмолодьжитла на виконання пункту 4 Правил виконання напрямків, визначених в абзацах другого – четвертому пункту 5 Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи "Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву" з подальшим спрямуванням на виконання Державної програми забезпечення молоді житлом на 2013-2023 роки, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 488, які затверджено рішенням правління Держмолодьжитла від 6 грудня 2022 р. протокол № 146 та погоджені Міністерством розвитку громад та територій України листом №7/13/13683-22 від 14.12.2022.

1.2. У цьому Положенні терміни вживаються у такому значенні:

ануїтетні платежі – це рівні платежі з рівними інтервалами між останніми платежами протягом певної кількості періодів. Спосіб визначення ануїтетного платежу передбачає, що відсотки за користування кредитом нараховуються на залишок заборгованості з погашення кредиту за термін фактичного користування кредитом, а погашення кредиту проводиться нерівними частинами, тобто із загальної суми, що підлягає сплаті позичальником, частина виділяється для оплати відсотків, а залишок йде на погашення кредиту. При зменшенні суми непогашеної частини кредиту платежі по відсоткам зменшуються, а платежі з погашення кредиту

збільшуються. Розмір ануїтетного платежу встановлюється договором про надання кредиту (далі - кредитний договір або договір про іпотечний кредит).

Сума щомісячного ануїтетного платежу розраховується згідно формули:

$$\begin{array}{rcc} \text{Розмір} & & P/100/12 \\ \text{Щомісячного} & = & L * \frac{P/100/12}{1 - (1 + P/100/12)^{-n}}, \\ \text{ануїтетного} & & \\ \text{платежу} & & \end{array}$$

де:

L - залишок суми кредиту на розрахункову дату;

P - розмір відсоткової ставки, встановленої договором про іпотечний кредит (у відсотках річних);

n – строк погашення кредиту (у місяцях);

банк – банк, який за договором, укладеним відповідно до законодавства з Держмолодьжитлом, здійснює операції з обслуговування рахунків позичальників ;

боржник - іпотекодавець або інша особа, відповідальна перед іпотекодержателем за виконання основного зобов'язання;

бюро кредитних історій (далі Бюро) – юридична особа, виключною діяльністю якої є збір, зберігання, використання інформації, яка складає кредитну історію, з якою Держмолодьжитлом укладений договір щодо надання та права отримувати інформацію, що складає кредитну історію;

відділення Держмолодьжитла – територіально відокремлений безбалансовий підрозділ Держмолодьжитла, що не має статусу юридичної особи і здійснює свою діяльність від імені Держмолодьжитла, в межах повноважень, наданих йому Держмолодьжитлом, та може залучатись у порядку, встановленому цим Положенням, до організації роботи з оформлення, моніторингу, забезпеченості, повернення та цільового характеру використання довгострокових пільгових кредитів для будівництва (реконструкції) та придбання житла, а також обслуговує ці кредити, забезпечує їх цільове використання та своєчасне повернення;

власні кошти Держмолодьжитла – кошти, які формуються за рахунок коштів, що передані засновником до статутного капіталу Держмолодьжитла; коштів, що надходять від погашення кредиту, наданого відповідно до цього Положення;

гранична вартість - вартість 1 кв. метра загальної площі житла, яка не може

перевищувати опосередковану вартість спорудження житла за регіонами України, визначену Мінрегіоном та збільшену для: міст - обласних центрів, міст обласного значення із чисельністю населення понад 300 тис. осіб і населених пунктів, які розташовані в районах, прилеглих до меж міст - обласних центрів, - у 1,75 раза; інших населених пунктів - у 1,5 раза;

договір про іпотечний кредит (кредитний договір) – договір на отримання кредиту, що укладається в установленому законодавством порядку між Держмолодьжитлом і кандидатом, за формою, згідно Додатку 17 до цього Положення, і відповідно до якого Держмолодьжитло зобов'язується надати кредит на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла у розмірі та на умовах, встановлених договором, а позичальник (споживач) зобов'язується повернути кредит та сплатити відсотки за користування кредитом на умовах, встановлених договором про іпотечний кредит з дотриманням вимог цього Положення;

договір про придбання житла – договір, що укладається між кандидатом і відчужувачем (продавцем, управителем, замовником, забудовником), а саме: договір про участь у фонді фінансування будівництва, договір купівлі-продажу майнових прав, договір купівлі-продажу цільових облігацій, договір про пайову участь в житлово-будівельному кооперативі, договір купівлі-продажу та інші договори, укладені з метою забезпечення фінансування будівництва (реконструкції) чи придбання об'єкта кредитування;

договір про співробітництво – договір, що укладається за затвердженою правлінням Держмолодьжитла формою між Держмолодьжитлом та відчужувачем (управителем, замовником, забудовником) про співпрацю стосовно будівництва (реконструкції) об'єкта будівництва;

житло - квартира в багатоквартирному жиллому будинку;

замовник (продавець) – особа, яка у встановленому законодавством порядку отримала право на використання земельної ділянки для спорудження об'єктів житлового будівництва або згідно з укладеними договорами має право розпоряджатися житловою площею у об'єктах житлового будівництва, які будуються (реконструюються) чи побудовані;

згода (дозвіл) суб'єкта кредитної історії («Згода») – письмова згода суб'єкта кредитної історії на збір, реєстрацію, накопичення, зберігання, адаптування, зміну, поновлення, використання, знеособлення, перевірку достовірності, знищення та поширення (розповсюдження, реалізацію, передачу) інформації про суб'єкта через Бюро, а також на отримання Держмолодьжитлом з Бюро інформації, що складає кредитну історію у вигляді кредитного звіту такого суб'єкта, під час укладення та протягом строку дії кредитного договору. Згода може бути надана суб'єктом кредитної історії Держмолодьжитлу у вигляді окремого документа або включена до тексту заяви/заяви-анкети/анкети, які надаються на отримання кредиту, та/або

включена до кредитного договору;

експертна оцінка – оцінка вартості квадратного метра об'єкта кредитування на первинному (вторинному) ринку, що склалась в регіоні, яка проводиться незалежними експертами згідно із законодавством;

іпотека - вид забезпечення виконання зобов'язання за кредитним договором нерухомим майном або майновими правами на нерухоме майно, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому Законом України «Про іпотеку»;

іпотечний кредит (кредит) – власні кошти (кошти статутного капіталу) Держмолодьжитла, що надаються відповідно до цього Положення позичальнику цільовим призначенням на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла, у тому числі на придбання цінних паперів, в разі фінансування будівництва через фонд фінансування будівництва, фонд операцій з нерухомістю у розмірі та на умовах, установлених договором про іпотечний кредит під відповідне забезпечення і підлягають поверненню в порядку і терміни, визначені зазначеним договором;

іпотекодавець - особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем. Іпотекодавцем може бути боржник або майновий поручитель;

іпотекодержатель - кредитор за основним зобов'язанням;

кандидат (споживач) – одинокий молодий громадянин (громадянка) України або молода сім'я, яку в правовідносинах, що виникають відповідно до цього Положення, представляє чоловік чи дружина, який(яка) досяг (досягла) 18 років на момент підписання кредитного договору, що претендують на отримання довгострокового пільгового кредиту для будівництва (реконструкції) та придбання житла відповідно до цього Положення та відповідають вимогам цього Положення;

класичний метод погашення кредиту – метод погашення кредиту, за яким рівними частинами через рівні проміжки часу зменшується основна заборгованість за кредитом, а сума відсотків за користування кредитом розраховується на залишок кредиту;

кредитна історія - це сукупність інформації про фізичну особу, що її ідентифікує, відомостей про виконання нею зобов'язань за кредитними правочинами, іншої інформації, яка формується Бюро відповідно до ст. 5 Закону України «Про організацію формування та обігу кредитних історій» і яка складається із чотирьох частин: відомості, що ідентифікують особу; відомості про грошове зобов'язання суб'єкта кредитної історії; інформація про суб'єкта кредитної історії, яка складається із сукупності документованої інформації про особу з державних реєстрів, інших баз

даних публічного користування, відкритих для загального користування джерел; відомості про операції з інформацією, яка складає кредитну історію;

кредитний звіт – сукупність інформації про суб'єкта кредитної історії, яка є повним або частковим відображенням його кредитної історії;

майновий поручитель - особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно для забезпечення виконання зобов'язання іншої особи-боржника;

майнові права на житло, що будується, - сукупність майнових прав на житло в складі об'єкта житлового будівництва, будівництво якого фінансується у порядку, визначеному законодавством, зокрема (але не виключно) шляхом укладення договору купівлі-продажу майнових прав на житло (в тому числі попереднього договору купівлі-продажу, договору купівлі-продажу деривативу, базовим активом якого визначено майнові права на житло), інвестування в будівництво житла, участі у фонді фінансування будівництва, та передаються в іпотеку кредиту в порядку, визначеному законодавством, для забезпечення виконання позичальником зобов'язань за укладеним кредитним договором;

молода сім'я – чоловік, дружина, вік кожного з яких становить до 35 років включно, та їх неповнолітні діти; сім'я в якій чоловік або дружина є вченим віком до 40 років включно, який має науковий ступінь доктора наук за умови, що вік іншого з подружжя не перевищує 35 років включно, та їх неповнолітні діти. Під поняттям сім'я в цьому Положенні також розуміється одинокі молоді громадяни віком до 35 років включно, або вчені віком до 40 років включно, що мають науковий ступінь доктора наук та їх неповнолітні діти;

новозбудований об'єкт - завершений будівництвом об'єкт нерухомого майна, державна реєстрація права власності на який проводиться вперше;

нормативна вартість житла – це нормативна площа житла помножена на найменший показник договірної або граничної вартості квадратного метра житла, що придбавається;

нормативна площа житла – 52,5 кв. метрів на одинокого громадянина України чи сім'ю з двох осіб та 21 кв. метрів — на кожного наступного члена сім'ї;

об'єкт незавершеного будівництва – житловий об'єкт (будинок), розташований на земельній ділянці за певною адресою, будівництво (реконструкцію) якого організовує замовник на підставі Повідомлення про початок виконання будівельних робіт/ або Декларації про початок виконання будівельних робіт/ або Дозволу на виконання будівельних робіт, на спорудження якого понесені витрати, та не прийнятий в експлуатацію відповідно до законодавства;

особистий рахунок – рахунок, відкритий позичальником у банку на своє ім'я, з метою накопичення на ньому суми коштів власного внеску та коштів наданого

кредиту;

офіційний веб-сайт Держмолодьжитла – офіційний інтернет (веб) -сайт Держмолодьжитла за електронною адресою <https://www.molod-kredit.gov.ua/> ;

офіційні веб-сайти відділень Держмолодьжитла– офіційні інтернет (веб) – сайти відділень Держмолодьжитла за електронними адресами, розміщеними на офіційному веб-сайті Держмолодьжитла;

порядок іпотечного кредитування - порядок надання молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам довгострокових пільгових кредитів для будівництва (реконструкції) та придбання житла за рахунок власних коштів (коштів статутного капіталу) Держмолодьжитла;

позичальник (споживач) – кандидат після отримання ним кредиту;

договір поруки - це договір, на підставі якого поручитель/поручителі бере/беруть зобов'язання перед Держмолодьжитлом оплатити, за необхідності, заборгованість позичальника. Договір поруки складається обов'язково у письмовій формі, за формою, згідно з Додатком 20 до цього Положення, і засвідчує відповідальність поручителя/поручителів за виконання позичальником зобов'язань щодо повернення кредиту та сплати відсотків за користування ним. При цьому, незалежно від кількості залучених поручителів, укладається один договір поруки, за умовами якого всі поручителі відповідають перед Кредитором солідарно в повному обсязі за своєчасне виконання Боржником усіх його зобов'язань за кредитним договором;

предмет іпотеки (застави) – об'єкт кредитування; цінні папери, в разі фінансування будівництва через фонд фінансування будівництва, фонд операцій з нерухомістю; інше майно, прийняте в забезпечення виконання зобов'язань за кредитним договором або майно майнового поручителя, як засіб забезпечення виконання зобов'язання за кредитним договором. При цьому, характеристики запропонованого іншого майна та його оцінка повинні бути не нижчими від майна, яке придбавається.

реструктуризація зобов'язань за договором про іпотечний кредит - це зміна істотних умов за кредитним договором, що здійснюється Держмолодьжитлом відповідно до окремого внутрішнього акту Держмолодьжитла, з метою пом'якшення вимог до боржника у зв'язку з фінансовими труднощами боржника та необхідністю створення сприятливих умов для виконання ним зобов'язань за активом [зокрема: зміна графіка погашення боргу (строків і сум погашення основного боргу, сплати процентів/комісій)] шляхом укладання додаткової угоди з боржником;

суб'єкт кредитної історії – фізична особа (у тому числі кандидат/позичальник, поручитель), яка уклала кредитний правочин та щодо якої формується кредитна

історія;

черга на участь у програмі - інформація щодо надання довгострокових пільгових кредитів для будівництва (реконструкції) та придбання житла за рахунок коштів статутного капіталу (власних коштів) Держмолодьжитла, яка формується відділеннями Держмолодьжитла та розміщується на їх офіційних веб-сайтах за формою, наведеною у додатку № 7 до цього Положення.

1.3. Черговість надання кредитів визначається за датами реєстрації заяв-анкет про реєстрацію для отримання довгострокових пільгових кредитів для будівництва (реконструкції) та придбання житла, що ведеться відділеннями Держмолодьжитла. Громадяни можуть зареєструватися для отримання кредиту як особисто, так і з застосуванням електронних засобів зв'язку, через офіційний веб-сайт відповідного відділення Держмолодьжитла, подавши заяву-анкету про реєстрацію для отримання довгострокового пільгового кредиту для будівництва (реконструкції) та придбання житла (далі заява-анкета) (за формою, згідно Додатку 1 до цього Положення), анкету громадянина - контактної особи та анкету члена сім'ї громадянина - контактної особи (за формами, згідно Додатків 2 та 3 до цього Положення) з урахуванням вимог Інструкції по реєстрації громадян та подання заяви для отримання довгострокового пільгового кредиту для будівництва (реконструкції) та придбання житла згідно Додатку 3-1 до цього Положення .

Розподіл коштів, що передаються засновником до статутного капіталу Держмолодьжитла, за напрямками використання здійснюється Мінрегіоном.

З урахуванням обсягу коштів статутного капіталу, розподілених Мінрегіоном за напрямком надання молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам довгострокових пільгових кредитів для будівництва (реконструкції) та придбання житла, правління Держмолодьжитла, відповідно до прогнозу надходження коштів, наявної потреби та з урахуванням необхідності їх ефективного використання, затверджує та доводить відділенням Держмолодьжитла помісячний план надання кредитів у розрізі регіонів України на поточний квартал.

З метою підвищення ефективності використання кредитних ресурсів, до затвердженого плану надання кредитів, за необхідності, можуть вноситися зміни з урахуванням стану їх фактичного використання.

В межах коштів, можливих до використання у поточному кварталі, з урахуванням помісячного плану, відділення Держмолодьжитла здійснюють інформування кандидатів у будь-який доступний спосіб, та з обов'язковим розміщенням відповідного оголошення на офіційному сайті відділення Держмолодьжитла про можливість отримання кредиту та необхідність подання заяви у зазначений в оголошенні термін, при цьому, термін, що встановлюється відділенням, не може перевищувати 30 календарних днів з дати публікації

оголошення.

У разі наявності кредитних ресурсів, кандидати протягом терміну, зазначеного відділенням Держмолодьжитла в оголошенні, особисто подають заяви про надання кредиту за формами, згідно Додатків 4 або 5 до цього Положення, з доданням документів відповідно до розділу 4 цього Положення. Форма заяви про надання кредиту розміщується на офіційних веб-сайтах відділень Держмолодьжитла.

Відділення реєструють подані кандидатами заяви-анкети та заяви про надання кредиту у Журналі реєстрації за формою, згідно Додатку 6 до цього Положення.

Інформація щодо громадян, які зареєструвалися для отримання кредиту, подали заяви про надання кредиту, а також стан розгляду таких заяв, причини відмови у наданні кредиту розміщується на офіційних веб-сайтах відділень Держмолодьжитла за формою, згідно Додатку 7 до цього Положення

Кандидат може відмовитись від отримання кредиту з причин особистого характеру, про що до відділення Держмолодьжитла подає заяву за формою, згідно Додатку 8 до цього Положення. Якщо кандидат з причин особистого характеру відмовляється від надання кредиту, він втрачає право на отримання кредиту за своїм реєстраційним номером у черзі на участь у програмі (вважається таким, що виключений з черги на участь у програмі), про що регіональне відділення Держмолодьжитла повідомляє його шляхом надсилання відповідного повідомлення засобами телефонного та електронного зв'язку, вказаними в заявах-анкетах про реєстрацію для отримання довгострокового пільгового кредиту для будівництва (реконструкції) та придбання житла, та робить відповідну відмітку в інформації на офіційному веб-сайті. Фіксація факту повідомлення кандидатів засобами телефонного та електронного зв'язку, вказаними в заявах-анкетах про реєстрацію для отримання довгострокового пільгового кредиту для будівництва (реконструкції) та придбання житла, здійснюється шляхом зберігання знімку екрану (скріншоту). Така фіксація є підтвердженням факту надання інформації. В подальшому такий кандидат може повторно зареєструватися в черзі на участь у програмі шляхом подання нової заяви-анкети на загальних підставах, визначених цим Положенням, та за умови його відповідності вимогам цього Положення. При цьому, його попередній реєстраційний номер в черзі на участь в програмі не зберігається.

Якщо кандидатом у термін, визначений відділенням відповідно до п. 1.3. цього Положення не надано до відповідного відділення Держмолодьжитла заяви про надання кредиту з додаванням відповідних документів або заяви про продовження терміну надання таких документів з обґрунтуванням причин такого продовження, відділенням Держмолодьжитла складається Акт про неявку особи та неподання заяви про надання довгострокового пільгового кредиту для будівництва (реконструкції) та придбання житла (далі - Акт) за формою, згідно з Додатком 9 до цього Положення. До Акту додається підтвердження факту повідомлення кандидата про необхідність

подання заяви про надання кредиту з доданням відповідних документів. Таким підтвердженням є збережений знімок екрану (скріншот) з повідомленням на сайті Держмолодьжитла або відділення Держмолодьжитла, смс-повідомленням та/або повідомленням електронною поштою та/або повідомленням в застосунках для смартфонів, якими кандидата було повідомлено про необхідність подання заяви про надання кредиту з доданням відповідних документів. При цьому, такий кандидат втрачає право на отримання кредиту за своїм реєстраційним номером у черзі на участь у програмі (вважається таким, що виключений з черги на участь у програмі), про що відділення Держмолодьжитла надсилає йому повідомлення засобами телефонного та електронного зв'язку, вказаними в заявах-анкетах про реєстрацію для отримання довгострокового пільгового кредиту для будівництва (реконструкції) та придбання житла, і робить відповідну відмітку в інформації на офіційному веб-сайті. Фіксація факту повідомлення кандидатів на сайті Держмолодьжитла або відділення Держмолодьжитла, а також засобами телефонного та електронного зв'язку, вказаними в заявах-анкетах про реєстрацію для отримання довгострокового пільгового кредиту для будівництва (реконструкції) та придбання житла, здійснюється шляхом зберігання знімку екрану (скріншоту). Така фіксація є підтвердженням факту надання інформації. В подальшому такий кандидат може повторно зареєструватися в черзі на участь у програмі шляхом подання нової заяви-анкети на загальних підставах, визначених цим Положенням, та за умови його відповідності вимогам цього Положення. При цьому його попередній реєстраційний номер в черзі на участь в програмі не зберігається. Якщо кандидату було подовжено термін подання документів, відділення Держмолодьжитла відпрацьовує наступних кандидатів у черзі та має право приймати рішення по ним. Питання складання Акта по кандидату, якому подовжено термін подання документів, вирішується відділенням Держмолодьжитла на дату з урахуванням такого подовження.

1.4. Кредитні договори з кандидатами у позичальники, а також договори забезпечення укладаються від імені та в інтересах Держмолодьжитла відділеннями Держмолодьжитла (їх керівниками), які діють на підставі відповідних довіреностей, виданих Держмолодьжитлом та рішень, погоджених правлінням Держмолодьжитла.

1.5. Фінансування витрат, пов'язаних з отриманням технічного паспорта на Об'єкт кредитування, оформленням права власності на нього, нотаріальним посвідченням іпотечного договору та договорів про внесення змін до нього, реєстрацією обтяження предмета іпотеки іпотекою та відомостей про зміни умов іпотеки, накладенням заборони відчуження нерухомого майна, яке є предметом іпотеки, добровільного страхування позичальника від нещасного випадку на період виконання зобов'язання за кредитним договором; страхуванням предмета іпотеки, проведенням експертної оцінки Об'єкта кредитування та інших витрат, необхідних для виконання вимог кредитного договору, здійснюється за рахунок позичальника (кандидата у позичальники).

1.6. Вартість послуг третіх осіб установлюється виключно такими особами, відповідно Держмолодьжитло включає до розрахунку реальної річної відсоткової ставки та загальної вартості кредиту для Позичальника орієнтовну вартість такої послуги, визначену за аналогічними, вже укладеними договорами за попередні три місяці, або у разі відсутності таких договорів за середньою вартістю такої послуги, визначеною за результатами аналізу вартості послуг, що пропонуються щонайменше трьома постачальниками на ринку таких послуг.

Про необхідність укладення договорів щодо супровідних послуг третіх осіб, які є обов'язковими для отримання кредиту, Держмолодьжитло інформує кандидата в позичальники шляхом надання йому паспорту споживчого кредиту за порядком іпотечного кредитування (за формою, згідно Додатку 10 до цього Положення), в якому, зокрема, зазначається перелік осіб, визначених Держмолодьжитлом для надання відповідних послуг (за наявності). Один примірник Паспорту споживчого кредиту підписується кандидатом та повертається Держмолодьжитлу (відділенню Держмолодьжитла);

1.7. Відділення Держмолодьжитла вносять дані, відповідно до зареєстрованих заяв-анкет громадян, заяв про надання кредиту, кредитного договору та операцій, що стосуються надання кредиту, погашення кредиту, до програмного комплексу, який використовується в Держмолодьжитлі. Порядок роботи з програмним комплексом визначається окремими актами Держмолодьжитла.

1.8. Персональні дані кандидата/позичальника, отримані Держмолодьжитлом у зв'язку з укладенням, виконанням та припиненням кредитного договору, можуть бути передані третім особам без згоди кандидата/позичальника лише у випадках і порядку, передбачених чинним законодавством.

Держмолодьжитло несе відповідальність за порушення прав кандидатів/позичальників у сфері захисту персональних даних згідно з нормами чинного законодавства.

2. Об'єкт кредитування

2.1. Об'єктом кредитування є:

- житло, зареєстроване відповідно до законодавства, за умови, що таке житло збудовано не більше ніж 50 чи реконструйовано не більше ніж 35 років тому;
- майнові права на житло, що будується.

Житло або майнові права на житло, що будується, повинні бути розташовані на території України. При цьому об'єкт кредитування не повинен бути розміщений (розташований) на території, що входить до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, який затверджується Наказом Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих

територій України відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 06 грудня 2022 року № 1364.

2.2. Об'єктом кредитування не можуть бути:

- приміщення з фондів житла, призначеного для тимчасового проживання;
- квартира в багатоквартирному жилому будинку, що є об'єктом права державної чи комунальної власності.

3. Умови надання кредиту

3.1. Кредит відповідно до цього Положення надається кандидатам на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла за таких умов:

реєстрація заяви-анкети в установленому цим Положенням порядку;

молода сім'я (чоловік та дружина), саодикий молодий громадянин перебуває на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов або

у кожного з членів молоді сім'ї, саодикого молодого громадянина відсутнє у власності житло (крім житлової нерухомості, що розташована на території, що входить до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, який затверджується Наказом Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 06 грудня 2022 року № 1364, або

кожний з членів сім'ї володіє на праві власності житловою площею, що не перевищує 13,65 квадратного метра (крім житлової нерухомості, що розташована на території, що входить до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, який затверджується Наказом Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 06 грудня 2022 року № 1364);

вік кожного з членів молоді сім'ї (чоловік та дружина), саодикого молодого громадянина становить до 35 років включно. У разі якщо, саодикий подружжя (чоловік або дружина) є вченим віком до 40 років включно, який має науковий ступінь доктора наук за умови, вік іншого з подружжя не повинен перевищувати 35 років включно;

підтвердження кандидатом своєї платоспроможності (кредитоспроможності), при цьому платоспроможність кандидата передбачає, що за умови сплати щомісячного платежу в рахунок погашення кредиту з урахуванням відсотків залишок середньомісячного доходу кандидата та повнолітніх членів сім'ї не може бути меншим, ніж прожитковий мінімум (загальний показник), визначений законодавством на відповідний період, з розрахунку на кожного члена сім'ї (за винятком всіх обов'язкових платежів (податків та зборів);

не належать до осіб, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші

обмежувальні заходи відповідно до Закону України “Про санкції”, або осіб, які мають значну економічну та політичну вагу в суспільному житті (олігархів) відповідно до Закону України “Про запобігання загрозам національній безпеці, пов’язаним із надмірним впливом осіб, які мають значну економічну та політичну вагу в суспільному житті (олігархів)”;

згоди на доступ Держмолодьжитла до кредитної історії кандидата/поручителя та/або на передачу інформації до Бюро про кредитний правочин з Держмолодьжитлом (згоди на збір, зберігання, використання та поширення через Бюро інформації про нього, яка визначена пунктами 1 і 2 частини першої статті 7 Закону України «Про організацію формування та обігу кредитних історій»);

внесення кандидатом на свій особистий рахунок, що відкривається в банку, до перерахування (у тому числі часткового) коштів замовнику (управителю, продавцю) обов'язкового власного внеску (авансу) у розмірі не менш як 6 (шість) відсотків фактичної вартості будівництва (реконструкції) чи придбання житла, та понаднормативної вартості об'єкта кредитування. За бажанням кандидата розмір власного внеску може бути збільшено;

оформлення іпотеки майнових прав на об'єкт кредитування (у разі, якщо об'єкт не прийнятий в експлуатацію) та в подальшому оформлення іпотеки об'єкта кредитування (після прийняття об'єкта будівництва в експлуатацію та набуття позичальником права власності на об'єкт кредитування) та/або вжиття інших заходів щодо забезпечення виконання зобов'язань позичальника за договором про іпотечний кредит відповідно до цього Положення;

страхування Позичальника від нещасного випадку на період виконання зобов'язання за кредитним договором; страхування відповідальності позичальника перед третіми особами (Держмолодьжитлом) за несплату основної суми боргу за кредитом у період будівництва (реконструкції) об'єкта будівництва; страхування предмету іпотеки (у разі, якщо при наданні кредитних коштів в забезпечення передаються майнові права, страхування предмету іпотеки здійснюється після введення в експлуатацію об'єкту будівництва).

3.2. Кредит може бути наданий на будівництво (реконструкцію) і придбання житла на території України незалежно від місця подання та реєстрації кандидатом заяви-анкети про реєстрацію для отримання кредиту. При цьому:

- якщо відділенню Держмолодьжитла, на території діяльності якого кандидат вирішив придбати житло, не вистачає запланованих коштів на кредитування на поточний квартал, такі кошти плануються Держмолодьжитлом на наступний квартал і фінансування кредиту відбувається у наступному кварталі;

- після оформлення позичальником права власності на житло, позичальник зобов'язаний виконати вимогу, щодо зняття його з обліку громадян, що потребують

поліпшення житлових умов (у випадку перебування позичальника на такому обліку), вимога стосовно чого зазначається у кредитному договорі.

3.3. Максимальний розмір кредиту на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла визначається Держмолодьжитлом з урахуванням нормативної площі, найменшого показника договірної або граничної вартості житла, що придбається, та витрат на страхування відповідальності позичальника перед третіми особами (Держмолодьжитлом) за несплату основної суми боргу за кредитом в період будівництва (реконструкції) житла, без урахування авансу кандидата.

3.4. Кредит надається терміном до 20 років. Надання кредиту здійснюється в безготівковій формі шляхом перерахування коштів з рахунку Держмолодьжитла на особистий рахунок позичальника в банку. Погашення кредиту та відсотків за його користування здійснюється позичальником щомісячно. Тип відсоткової ставки за договором про іпотечний кредит - фіксована.

3.5. Метод погашення кредиту та відсотків (ануїтет або класичний) узгоджується з позичальником. Нарахування відсотків за користування кредитом та їх сплата здійснюється згідно кредитного договору.

За заявою позичальника метод погашення кредиту та відсотків (ануїтет або класичний), який був обраний при укладенні кредитного договору може бути змінений. Відповідні зміни вносяться до кредитного договору шляхом укладення додаткового договору до кредитного договору за умови відсутності поточної заборгованості за договором про іпотечний кредит на дату подання заяви.

3.6. Повернення Позичальником заборгованості за кредитом здійснюється у відповідності із графіком та у порядку, визначеними кредитним договором.

Відсоткова ставка за користування кредитом встановлюється у розмірі 7% (сім відсотків) річних.

3.7. Відсоткова ставка за користування кредитом є фіксованою і не переглядається протягом усього терміну дії кредитного договору, крім випадків, визначених Законодавством, цим Положенням, а також за погодженням з Позичальником шляхом укладення додаткової угоди до кредитного договору.

3.8. Платіж, пов'язаний з наданням кредиту, відповідно до цього Положення (первинне оформлення і укладення кредитного договору) встановлюється у розмірі однієї мінімальної заробітної плати на момент укладання кредитного договору. Оплата за вказані послуги здійснюється позичальником одноразово в порядку та на умовах, визначених в кредитному договорі.

3.9. До укладення кредитного договору відділення Держмолодьжитла надає кандидату в позичальники інформацію щодо умов кредитування з метою прийняття ним обґрунтованого рішення про укладення кредитного договору.

Зазначена інформація надається безоплатно за спеціальною формою у письмовій формі (Паспорт споживчого кредиту за порядком іпотечного кредитування за формою згідно Додатку 10 до цього Положення), із зазначенням дати надання такої інформації та терміну її актуальності. Один примірник паспорту споживчого кредиту, підписаний керівником відповідного відділення Держмолодьжитла та кандидатом в позичальники, додається до кредитної справи.

3.10. До прийняття рішення про надання кредиту відділення Держмолодьжитла отримує від кандидата в позичальники (кожного працюючого члена сім'ї, доходи яких приймаються для розрахунку платоспроможності (кредитоспроможності) при наданні кредиту згідно з цим Положенням), згоди на доступ Держмолодьжитла до кредитної історії кандидата/поручителя та/або на передачу інформації до Бюро про кредитний правочин з Держмолодьжитлом (згоду на збір, зберігання, використання та поширення через бюро кредитних історій інформації про нього, яка визначена пунктами 1 і 2 частини першої статті 7 Закону України «Про організацію формування та обігу кредитних історій»), а також надає суб'єкту кредитної історії повідомлення про назву та адресу Бюро, до якого передаватиметься кредитна історія, за формою, згідно Додатку 11 до цього Положення, з метою отримання від Бюро кредитного звіту. Згода надається:

кандидатом та членами сім'ї кандидата, доходи яких приймаються для розрахунку платоспроможності (кредитоспроможності) при наданні кредиту згідно з цим Положенням – у вигляді спеціальної заяви за формою, згідно Додатку 12 до цього Положення.;

поручителем – у заяві про розгляд кандидатури поручителя, форма якої встановлена Додатком 13 до цього Положення.

Оригінали документів про згоду суб'єктів кредитних історій на доступ Держмолодьжитла до їх кредитних історій та/або на передачу інформації до Бюро про кредитний правочин з Держмолодьжитлом (згоду на збір, зберігання, використання та поширення через Бюро інформації про них, яка визначена пунктами 1 і 2 частини першої статті 7 Закону України «Про організацію формування та обігу кредитних історій»), а також оригінали повідомлень про назву та адресу Бюро, до якого передаватиметься кредитна історія, залишаються в кредитній справі кандидата. Копії повідомлення електронною поштою надсилаються до управління адміністрування програм Держмолодьжитла. Після отримання від Бюро кредитного звіту, Управління адміністрування програм Держмолодьжитла надсилає до відповідного відділення Держмолодьжитла інформацію, необхідну для розрахунку платоспроможності кандидата та дослідження пакету документів на предмет відповідності кандидата вимогам Держмолодьжитла.

3.11. Право власності іпотекодавця на нерухоме майно, що є предметом іпотеки, обтяження нерухомого майна іпотекою, обтяження заборонаю щодо відчуження цього

майна, мають бути зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

3.12. Зобов'язання позичальника за договором про іпотечний кредит не можуть бути забезпечені наступною іпотекою.

3.13. Право на отримання кредиту вважається використаним з моменту зарахування коштів позичальнику на його рахунок для цільового використання, відкритий у банку (крім випадків, коли кошти такого кредиту не було перераховано на придбання житла в строки укладення договору про придбання житла, встановлені попереднім договором, у зв'язку з обставинами непереборної сили, в тому числі, але не виключно, неможливістю придбання об'єкта кредитування через його розміщення на території, що входить до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, який затверджується Наказом Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 06 грудня 2022 року № 1364, та в подальшому такий кредитний договір було розірвано).

4. Порядок надання та погашення кредиту

4.1. У разі, якщо кредити надаються на житло у об'єктах незавершеного будівництва, такі об'єкти визначаються відповідно до Положення про порядок роботи з об'єктами, на будівництво (реконструкцію) і придбання житла в яких спрямовуються кошти за житловими програмами, затвердженого правлінням Держмолодьжитла, за умови укладення між Держмолодьжитлом та Замовником/іншим учасником будівництва договору про співробітництво стосовно будівництва (реконструкції) об'єкта будівництва за відповідною формою, затвердженою рішенням правління Держмолодьжитла.

4.2. Для отримання кредиту кандидат особисто подає до відділення Держмолодьжитла заяву про надання кредиту за формою, згідно Додатку 4 або 5 до цього Положення, до якої додаються:

анкета позичальника за формою, згідно додатку 14 до цього Положення ;

копії документів, що посвідчують особу та підтверджують громадянство повнолітніх членів сім'ї;

у разі відсутності у документах, що посвідчують особу та підтверджують громадянство, відомостей про зареєстроване місце проживання — довідку про реєстрацію місця проживання, видану органом реєстрації відповідно до Закону України “Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні” (крім осіб, місце проживання яких зареєстроване на тимчасово окупованих територіях);

копії реєстраційного номера облікової картки платника податків (не подається фізичними особами, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідному органу доходів і зборів і мають відмітку в паспорті);

інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно або витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про наявність, або відсутність у власності житла, отримані не пізніше ніж за 2 дні до часу подання відповідних документів;

довідки про перебування на квартирному обліку (у разі перебування на обліку, крім внутрішньо переміщених осіб і членів їх сімей)/довідку (лист) про взяття на облік громадян, які потребують поліпшення житлових умов;

документи, які дають можливість визначити доходи кандидата за останні 6 місяців, необхідні для розрахунку його платоспроможності (надаються на кожного повнолітнього працюючого члена сім'ї), в тому числі, але не виключно: довідки про доходи з місця роботи за 6 останніх місяців (з помісячною розбивкою); відомості або витяг з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань, звітність про доходи за формою, встановленою органом державної податкової служби – для фізичних осіб-підприємців з відміткою про подання у встановленому законодавством порядку; інші документи, що підтверджують доходи кандидата

документ, що посвідчує особу поручителя та документи, необхідні для визначення платоспроможності поручителя, а також заяву поручителя про згоду на те, що його доходи будуть враховані при розрахунку платоспроможності (кредитоспроможності) кандидата (крім випадків поруки другого з подружжя – члена сім'ї кандидата) – у разі забезпечення виконання зобов'язань позичальника за договором про іпотечний кредит порукою;

документи, що підтверджують родинні стосунки;

попередній договір про придбання житла (інші документи, що підтверджують зобов'язання або намір власника житла (продавця) укласти з кандидатом договір про придбання житла);

У разі звернення уповноваженої особи також подається документ, що підтверджує її повноваження діяти від імені громадянина.

Під час подання необхідних документів до відділення Держмолодьжитла кандидат повинен пред'явити паспорт. У разі наявності в відділенні Держмолодьжитла програми для зчитування даних з паспорта громадянина України з безконтактним електронним носієм у формі ID-картки, відділення Держмолодьжитла з використанням зазначеної програми звіряє інформацію, що містить такий паспорт (у тому числі відомості щодо місця реєстрації та складу сім'ї кандидата) з відповідними

відомостями, наданими кандидатом. Відповідальність за достовірність наданих відомостей несе кандидат. Якщо кандидат подав неправдиві відомості, договір про іпотечний кредит не укладається, а за укладеним, відповідно до умов кредитного договору, Держмолодьжитло має право достроково стягнути всю суму залишку непогашеного кредиту та відсотків за користування ним.

4.3. Відділення Держмолодьжитла протягом 15 календарних днів з дня, наступного за днем отримання документів від кандидата, визначених пунктом 4.2 цього Положення:

- перевіряє відповідність кандидата вимогам, установленим абзацами третім - восьмим пункту 3.1 цього Положення.

- проводить дослідження поданих документів кандидатом на предмет відповідності умовам цього Положення, складає розрахунки кредиту, платоспроможності, готує проект кредитного договору та поруки (за наявності) і, в межах затверджених правлінням Держмолодьжитла планових показників надання кредитів у поточному місяці готує Запит та Перелік кандидатів на отримання кредиту за рахунок власних коштів (коштів статутного капіталу) Держмолодьжитла, які разом з проектами договорів та іншими документами, визначеними актами Держмолодьжитла, спрямовує до кредитного комітету Держмолодьжитла (форма Запиту - Додаток 16 до цього Положення, форма Переліку – Додаток 16-1 до цих Правил) з метою розгляду та подальшого спрямування правлінням Держмолодьжитла для прийняття рішення.

4.4. Запит про надання іпотечного кредиту розглядається кредитним комітетом Держмолодьжитла з подальшим спрямуванням правлінням Держмолодьжитла.

Правлінням Держмолодьжитла приймається рішення про надання кредиту або відмову у наданні кредиту.

Якщо протягом одного місяця з дати прийняття правлінням Держмолодьжитла рішення про надання кредиту кредитний договір не укладається, рішення про надання такого кредиту вважається недійсним.

У випадку прийняття правлінням Держмолодьжитла рішення про відмову у наданні кредиту, відділення Держмолодьжитла повідомляє кандидата про таку відмову у місячний термін з дня отримання відповідного витягу з рішення правління Держмолодьжитла з дотриманням вимог п. 4.5. цього Положення.

4.5. У наданні кредиту відмовляється у разі, коли:

- із заявою звернувся громадянин (сім'я), який (яка) за віком не може бути кандидатом відповідно до цього Положення;

- кандидат не відповідає одній або декільком умовам надання кредиту, визначеним пунктом 3.1 цього Положення;

документи, подані не в повному обсязі або не відповідають вимогам, установленим цим Положенням;

у разі подання кандидатом або позичальником документів, що містять неправдиві відомості;

отримання від Бюро інформації про те, що рівень ризику за кредитами інших кредиторів, визначений відповідно до внутрішньої методики Бюро, є значним або дуже значним (високим) і свідчить про значну (високу) ймовірність невиконання позичальником своїх зобов'язань за таким кредитом протягом не менше 12-ти наступних місяців; та/або позичальник мав у минулих періодах прострочені боргові зобов'язання за кредитами інших кредиторів, в тому числі погашених на момент запиту, розмір незнижуваного залишку яких протягом більше 12 місяців був більшим 10-ти мінімальних заробітних плат, що діяли на момент виникнення таких прострочень;

отримання з Єдиного реєстру боржників <https://erb.minjust.gov.ua/#/search-debtors>, інформації щодо відкриття виконавчого провадження, як на кандидата, так і на членів його сім'ї, або поручителів;

платоспроможність кандидата не відповідає вимогам розділу 5 цього Положення;

членом сім'ї кандидата є громадянин держави-агресора.

Про відмову у наданні кредиту відповідне відділення Держмолодьжитла протягом 30 календарних днів з дня отримання витягу з відповідного рішення правління Держмолодьжитла, надсилає кандидатіві письмове повідомлення, а також повідомлення засобами телефонного та електронного зв'язку, вказаними в їх заявах-анкетах про реєстрацію для отримання довгострокового пільгового кредиту для будівництва (реконструкції) та придбання житла, із зазначенням підстав відмови, а документи щодо відмови у наданні кредиту долучає до кредитної справи кандидата.

4.6. Для отримання кредиту кандидат відкриває у банку особистий рахунок.

4.7. Договір про іпотечний кредит укладається у разі позитивного рішення кредитного комітету Держмолодьжитла та після прийняття правлінням Держмолодьжитла рішення про надання кредиту.

Якщо протягом двох місяців після укладання, на підставі прийнятого правлінням Держмолодьжитла рішення, Кредитного договору, кредит не буде наданий позичальнику у зв'язку із нездійсненням платежу щодо перерахування коштів кредиту на особистий рахунок позичальника, зобов'язання Держмолодьжитла та позичальника за таким Кредитним договором припиняються. У цьому разі Держмолодьжитло повертає внески позичальника на придбання, будівництво (реконструкцію) житла у строк, зазначений Кредитним договором.

В договорі про іпотечний кредит позичальник має надати згоду:

- на те, що кредитор може передати права вимоги за іпотечним кредитом та всю інформацію за кредитною справою позичальника третім особам;

- на те, що кредитор має право на передачу майнових прав за договором про іпотечний кредит в заставу третім особам;

- на те, що його зобов'язання за іпотечним кредитом можуть бути включені до іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій або приєднані до консолідованого іпотечного боргу та іпотека може бути включена до іпотечного пулу у відповідності до чинного законодавства України;

- надавати кредитору, на його вимогу, всю необхідну інформацію, яка використовується для оцінки фінансового стану цього позичальника, а також інформацію та документи, необхідні для перевірки стану предмету іпотеки та стану його страхування;

- на обробку кредитором персональних даних позичальника.

До договору про іпотечний кредит додається розрахунок розміру кредиту з визначенням обов'язкового власного внеску (авансу) позичальника у розмірі, визначеному згідно із абзацом десятим пункту 3.1 цього Положення, суми коштів на страхування в період будівництва (реконструкції) житла, а також графік погашення кредиту.

Після підписання сторонами договору про іпотечний кредит, кандидат набуває статусу позичальника.

4.8. У строк, визначений договором про іпотечний кредит, позичальник вносить власний внесок у розмірі, визначеному згідно із абзацом десятим пункту 3.1 цього Положення.

4.9. У разі, якщо між кандидатом та відчужувачем було укладено попередній договір щодо купівлі-продажу житла (інший правочин/документ, що підтверджує зобов'язання або намір власника житла (продавця) укласти з кандидатом договір про придбання житла, після внесення позичальником власного внеску та перерахування коштів кредиту на рахунок позичальника, позичальник отримує в банку довідку, яка підтверджує наявність відповідних коштів на його рахунок, а також укладає із відчужувачем (продавцем) житла договір купівлі-продажу житла, що підлягає нотаріальному посвідченню, відповідно до умов попереднього договору (іншого документу, що підтверджує зобов'язання або намір власника житла (продавця) укласти з кандидатом договір про придбання житла).

4.10. Фінансування будівництва (реконструкції) чи придбання житла здійснюється відповідно до договору про придбання житла та договору про співробітництво у безготівковій формі за письмовим розпорядженням відділення

Держмолодьжитла шляхом перерахування банком коштів з рахунка позичальника на рахунок замовника (управителя, продавця).

У разі надання кредиту на придбання житла, відділення Держмолодьжитла надає розпорядження щодо безспірного списання коштів з рахунку позичальника, відкритого в банку, на рахунок відчужувача (продавця) виключно відповідно до договору купівлі-продажу житла (а не, зокрема, попереднього договору щодо купівлі-продажу житла, у разі його укладання).

Якщо протягом одного місяця з дати перерахування Держмолодьжитлом повної суми коштів кредиту, визначених Кредитним договором, на рахунок позичальника, ним не виконані умови Кредитного договору щодо цільового використання таких коштів (будівництво (реконструкцію) чи придбання житла), такий договір може бути розірваний, в тому числі в односторонньому порядку Держмолодьжитлом, про що позичальнику спрямовується письмове повідомлення. У цьому разі Держмолодьжитло, з урахуванням нарахованих та сплачених позичальником платежів по кредиту, повертає кошти кредиту на рахунок Держмолодьжитла, а внески позичальника, повертає позичальнику у строк, зазначений Кредитним договором.

4.11. У строк, визначений кредитним договором, але не пізніше дня перерахування коштів кредиту (їх частини) на особистий рахунок відчужувача, укладаються:

4.11.1. У разі надання кредиту на будівництво (реконструкцію) житла:

4.11.1.1. Між позичальником (в особі одного з подружжя)/відчужувачем та Держмолодьжитлом – нотаріально посвідчений іпотечний договір, за примірною формою, згідно Додатку 18 до цього Положення, за яким позичальник/відчужувач передає Держмолодьжитлу в іпотеку майнові права на об'єкт кредитування, з обов'язковою реєстрацією обтяження предмета іпотеки та накладенням заборони на відчуження об'єкта кредитування.

4.11.1.2. Між страховою компанією, акредитованою Держмолодьжитлом, та позичальником – договори добровільного страхування Позичальника від нещасного випадку на період виконання зобов'язання за кредитним договором; добровільного страхування відповідальності позичальника перед третіми особами (Держмолодьжитлом) за несплату основної суми боргу за кредитом у період будівництва (реконструкції) об'єкта будівництва.

При цьому, Держмолодьжитлом/ відділенням Держмолодьжитла надається перелік акредитованих Держмолодьжитлом страхових компаній (не менше трьох), які надають супровідні послуги у сфері страхування;

4.11.1.3. Між дружиною (чоловіком) члена сім'ї позичальника, що представляє

сім'ю у кредитних правовідносинах з Держмолодьжитлом, та Держмолодьжитлом – договір поруки, за яким позичальник та поручитель солідарно відповідають перед кредитором (Держмолодьжитлом) за виконання позичальником зобов'язань за договором про іпотечний кредит;

4.11.1.4. У разі необхідності, інший договір забезпечення, який має бути укладений до перерахування коштів згідно з умовами кредитного договору відчужувачу.

4.11.2. У разі надання кредиту на придбання житла:

4.11.2.1. Договір іпотеки (іпотечний договір) об'єкта кредитування за примірною формою, згідно Додатку 19 до цього Положення, з обов'язковою реєстрацією обтяження предмета іпотеки та накладенням заборони на відчуження об'єкта кредитування за рахунок кандидата (позичальника). При цьому вартість предмету іпотеки визначається виходячи з найменшого показника договірної вартості, визначеної договором про придбання житла, та вартості житла, визначеної у звіті про оцінку нерухомого майна

В іпотечному договорі іпотекодавець має надати згоду:

- на те, що кредитор має право зареєструвати обтяження нерухомого майна іпотекою та обтяження речових прав на нерухоме майно у вигляді заборони на його відчуження в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

- на те, що іпотекодержатель має право на передачу майнових прав за іпотечним договором разом із майновими правами за договором про іпотечний кредит в заставу третім особам;

- на те, що його зобов'язання за іпотечним кредитом можуть бути включені до іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій або приєднані до консолідованого іпотечного боргу, а іпотека може бути включена до іпотечного пулу у відповідності до чинного законодавства України;

- здійснити заміну предмету іпотеки на інше нерухоме майно житлового призначення достатньої вартості або надати додаткове забезпечення у випадку значного зменшення вартості предмета іпотеки або при пошкодженні, знищенні або втраті нерухомого майна, що є предметом іпотеки;

- на здійснення іпотекодержателем перевірок наявності, стану зберігання та використання предмету іпотеки, а також на отримання іпотекодержателем всієї необхідної інформації та документів, пов'язаних з предметом іпотеки;

- на обробку іпотекодержателем персональних даних іпотекодавця.

Умови відповідного іпотечного договору не можуть передбачати можливості заміни чи відчуження іпотекодавцем предмета іпотеки без згоди іпотекодержателя.

4.11.2.2. Між страховою компанією, акредитованою Держмолодьжитлом, та позичальником – договори добровільного страхування позичальника від нещасного випадку на період виконання зобов'язання за кредитним договором та страхування об'єкта кредитування на його повну вартість від ризиків випадкового знищення, пошкодження або псування, вигодонабувачем за яким є Держмолодьжитло;

4.11.2.3. Між дружиною (чоловіком) члена сім'ї позичальника, що представляє сім'ю у кредитних правовідносинах з Держмолодьжитлом, та Держмолодьжитлом – договір фінансової поруки, за яким позичальник та поручитель солідарно відповідають перед кредитором (Держмолодьжитлом) за виконання позичальником зобов'язань за кредитним договором;

4.11.2.4. У разі необхідності, інший договір забезпечення, який має бути укладений до перерахування коштів згідно з умовами кредитного договору відчужувачу.

4.12. У строк, визначений кредитним договором, між позичальником та Держмолодьжитлом укладається договір про іпотеку (іпотечний договір) об'єкта кредитування або, якщо раніше між ними було укладено договір про іпотеку майнових прав на об'єкт кредитування, – додатковий договір до цього договору щодо зміни предмета іпотеки з майнових прав на об'єкт кредитування безпосередньо на об'єкт кредитування.

При цьому вартість предмета іпотеки, що зазначається в іпотечному договорі, має дорівнювати найменшому показнику його вартості, визначеній у договорі про придбання житла, або вартості згідно з експертною оцінкою (у разі її проведення).

В якості забезпечення за договором про іпотечний кредит може виступати інше, ніж придбане майно або майно майнового поручителя, при цьому характеристики запропонованого майна та його оцінка повинні бути не нижчими від майна, яке придбавається.

4.13. У строк, визначений договором про іпотечний кредит, між позичальником та однією із акредитованих Держмолодьжитлом страхових компаній, перелік яких надається позичальнику (у кількості не менше трьох), укладається договір обов'язкового страхування предмета іпотеки на його повну вартість від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування, де вигодонабувачем є Держмолодьжитло. Сума страхового відшкодування повинна бути не меншою, ніж залишок суми зобов'язань позичальника за договором про іпотечний кредит (непогашеного кредиту, нарахованих та не сплачених позичальником відсотків за користування ним, нарахованих та не сплачених позичальником штрафних санкцій тощо).

4.14. Погашення кредиту, наданого на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла, і сплата відсотків за користування ним здійснюється позичальником

починаючи з дати зарахування коштів кредиту на рахунок позичальника в банку.

У випадку, якщо кошти кредиту не було перераховано на придбання житла в строки укладення договору про придбання житла, встановлені попереднім договором (іншим правочином/документом, що підтверджує зобов'язання або намір власника житла (продавця) укласти з кандидатом договір про придбання житла) у зв'язку з обставинами непереборної сили, в тому числі, але не виключно, неможливістю придбання об'єкта кредитування через його розміщення на території, що входить до Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією, який затверджується Наказом Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 06 грудня 2022 року № 1364, та в подальшому такий кредитний договір було розірвано, позичальник звільняється від сплати відсотків за користування таким кредитом, що були нараховані до дати розірвання кредитного договору.

4.15. У разі порушення терміну платежу з погашення кредиту з позичальника стягується пеня, визначена кредитним договором. Пеня за невиконання зобов'язання щодо повернення кредиту та сплати відсотків за ним не може перевищувати подвійної облікової ставки Національного банку України, що діяла у період, за який сплачується пеня, та не може бути більшою за 15 відсотків суми простроченого платежу. Сукупна сума неустойки (штраф, пеня), нарахована за порушення зобов'язань позичальником на підставі кредитного договору, не може перевищувати половини суми, одержаної позичальником за таким договором, і не може бути збільшена за домовленістю сторін. Нарахування пені та відсотків здійснює Держмолодьжитло.

4.16. Встановлюється наступна черговість погашення боргу: прострочені платежі з погашення кредиту, прострочені платежі із сплати відсотків за користування кредитом, основний платіж з погашення кредиту, відсотки за користування кредитом, неустойка (штрафи та пеня).

Платежі з погашення кредиту, відсотки за користування ним, неустойка (штрафи та пеня) /у разі наявності/ та збитки, завдані позичальником неналежним виконанням кредитного договору (у разі наявності), вносяться на рахунок Держмолодьжитла в порядку та в строки, визначені у кредитному договорі.

4.17. У разі невиконання або неналежного виконання позичальником зобов'язань за договором про іпотечний кредит протягом трьох місяців, та/або невиконання умов іпотечного договору, в тому числі при пошкодженні, знищенні або втраті нерухомого майна, що є предметом іпотеки, Держмолодьжитло (від імені та в інтересах якого також може діяти відділення Держмолодьжитла) може пред'являти непогашені суми за іпотечним кредитом до дострокового погашення позичальником згідно з договором про іпотечний кредит у тому числі звернення стягнення на предмет іпотеки.

При цьому Держмолодьжитло (від імені та в інтересах якого також може діяти відділення Держмолодьжитла) повідомляє позичальника у письмовій формі, а також шляхом надсилання відповідного повідомлення засобами телефонного та електронного зв'язку, вказаними в їх заявах-анкетах про реєстрацію для отримання довгострокового пільгового кредиту для будівництва (реконструкції) та придбання житла, про таку затримку із зазначенням дій, необхідних для усунення порушення, та строку, протягом якого вони мають бути здійснені. Фіксація факту повідомлення кандидатів засобами телефонного та електронного зв'язку, вказаними в заявах-анкетах про реєстрацію для отримання довгострокового пільгового кредиту для будівництва (реконструкції) та придбання житла, здійснюється шляхом зберігання знімку екрану (скріншоту). Така фіксація є підтвердженням факту надання інформації.

Якщо Держмолодьжитло (від імені та в інтересах якого також може діяти відділення Держмолодьжитла) відповідно до умов договору про іпотечний кредит вимагає здійснення платежів, строк сплати яких не настав, або повернення кредиту, такі платежі або повернення кредиту здійснюються позичальником протягом 60 календарних днів з дня одержання від Держмолодьжитла (або відділення Держмолодьжитла) повідомлення про таку вимогу.

Якщо протягом цього періоду позичальник усуне порушення умов договору про іпотечний кредит та/або іпотечного договору, вимога Держмолодьжитла (або /відділення Держмолодьжитла) втрачає чинність.

4.18. У разі невиконання позичальником умов договору про іпотечний кредит Держмолодьжитло (від імені та в інтересах якого також може діяти відділення Держмолодьжитла) здійснює в порядку, встановленому законодавством, передбачені договором про іпотечний кредит заходи для погашення кредиту, у тому числі:

- заміни сторони у зобов'язанні (позичальника), при умові повідомлення позичальника (боржника) про заміну сторони у зобов'язанні та укладанні відповідного трьохстороннього договору сторонами, відповідно до якого інший кандидат, що відповідає вимогам цього Положення, бере на себе зобов'язання позичальника за кредитним договором, укладеним із попереднім позичальником. При цьому попередньому позичальнику згідно з умовами договору про заміну сторони повертаються перший внесок та кошти, сплачені ним у рахунок погашення кредиту, крім нарахованих відсотків за користування кредитом, коштів на страхування, пені та збитків, завданих внаслідок порушення умов кредитного чи іпотечного договору.

Одночасно укладаються нові договори забезпечення та страхування відповідно до умов цього Положення.

При заміні сторони в зобов'язанні правочин, на підставі якого здійснюється заміна сторони, має вчинятись в тій самій формі, що і основний правочин, і якщо основний правочин вчинявся і підлягав державній реєстрації, то і правочин по заміні

сторони також підлягає обов'язковій державній реєстрації.

4.19. Кредит може бути погашений достроково у повному обсязі або частково.

Достроковим погашенням кредиту у повному обсязі вважається повернення позичальником суми кредиту та нарахованих відсотків за користування ним в повному обсязі на дату погашення до настання кінцевого терміну погашення кредиту за кредитним договором.

Достроковим частковим погашенням кредиту вважається сплата позичальником платежів у розмірах більших, ніж це передбачено графіком погашення.

4.19.1. За умови, як що договором про іпотечний кредит визначено ануїтетні платежі з погашення кредиту:

1) часткове дострокове погашення ануїтетних платежів у розмірах більших, ніж це передбачено графіком погашення, допускається таким чином, щоб сума такого дострокового погашення була кратною розміру щомісячного ануїтетного платежу, вказаного в кредитному договорі.

2) у випадку внесення позичальником коштів на часткове погашення кредиту в достроковому порядку, такі кошти:

а) зараховуються в рахунок сплати наступних чергових платежів з погашення кредиту згідно графіку із відповідним зменшенням залишку заборгованості за кредитом та без здійснення перерахунку розміру щомісячного ануїтетного платежу, визначеного у кредитному договорі.

При цьому:

- достроково здійснені ануїтетні платежі з погашення залишку заборгованості за кредитом та сплати відсотків, у випадку несвоєчасної сплати позичальником наступного чергового платежу, зараховуються в рахунок погашення такого платежу та, у разі достатності коштів, інших чергових ануїтетних платежів згідно графіку виконання зобов'язань за кредитом, без нарахування штрафних санкцій;

- у випадку, якщо позичальник допустив дострокове часткове погашення кредиту у сумі, що не є кратною розміру щомісячного ануїтетного платежу, визначеному умовами кредитного договору, сума такого некрatного платежу / перевищення кратного платежу зараховується в рахунок сплати наступного чергового ануїтетного платежу з погашення кредиту згідно графіку з дотриманням співвідношення між сумами погашення заборгованості за кредитом та сплатою відсотків, яке було визначене графіком для цього платежу;

або

б) за бажанням позичальника (особиста заява) зараховуються в рахунок погашення залишку заборгованості за кредитом із здійсненням перерахунку розміру

щомісячного ануїтетного платежу виходячи з обсягу зменшеного залишку заборгованості за кредитом, про що укладається додатковий договір до кредитного договору. При цьому, якщо згідно з умовами договорів забезпечення зазначений у цьому абзаці перерахунок розміру щомісячного ануїтетного платежу потребує змін до договорів забезпечення або отримання згоди поручителя тощо, перерахунок здійснюється та додатковий договір до кредитного договору укладається лише за умови дотримання відповідних умов договорів забезпечення щодо внесення зміни до них, отримання згоди поручителя тощо.

При цьому:

- зарахування дострокового часткового погашення в рахунок погашення залишку заборгованості за кредитом відбувається після зарахування коштів в рахунок сплати чергового щомісячного ануїтетного платежу, строк якого на момент укладання додаткового договору настав, та інших нарахованих платежів за кредитом та за мінусом таких зарахованих сум;

- додатковий договір до кредитного договору повинен містити новий графік погашення платежів за кредитом, у якому: до дати його укладання розмір щомісячного ануїтетного платежу встановлюється як в первісному кредитному договорі; сума дострокового погашення залишку заборгованості за кредитом додається до розміру чергового щомісячного ануїтетного платежу за місяць, в якому відбувається часткове дострокове погашення, після дати укладання додаткового договору до кредитного договору встановлюється новий розмір щомісячного ануїтетного платежу, розрахований, виходячи з обсягу зменшеного залишку заборгованості за кредитом;

- здійснення дострокового часткового погашення кредиту не звільняє позичальника від сплати чергового ануїтетного платежу у наступному платіжному періоді у розмірі та у терміни, встановлені таким додатковим договором до кредитного договору та новим графіком.

4.19.2. За умови, якщо договором про іпотечний кредит визначено класичний метод погашення кредиту:

- 1) У випадку внесення позичальником коштів на погашення кредиту в достроковому порядку, такі кошти:

- а) зараховуються в рахунок сплати наступних чергових платежів з погашення кредиту із відповідним зменшенням залишку заборгованості за кредитом та без здійснення перерахунку розміру щомісячного платежу з погашення залишку зобов'язань за кредитом, визначеного у кредитному договорі.

При цьому:

- достроково здійснені платежі з погашення залишку заборгованості за кредитом, у випадку несвоєчасної сплати позичальником такого чергового платежу, зараховуються в рахунок їх погашення, штрафні санкції та пеня не нараховуються;

- нарахування відсотків за кредитом проводяться щомісячно, виходячи із фактичного залишку за кредитом.

Або

б) за бажанням позичальника (особиста заява) зараховуються в рахунок погашення залишку заборгованості за кредитом із здійсненням перерахунку суми щомісячного платежу з погашення залишку зобов'язань за кредитом, виходячи з обсягу зменшеного залишку заборгованості за кредитом, про що укладається додатковий договір до кредитного договору. При цьому, якщо згідно з умовами договорів забезпечення зазначений у цьому абзаці перерахунок розміру щомісячного платежу потребує змін до договорів забезпечення або отримання згоди поручителя тощо, перерахунок здійснюється та додатковий договір до кредитного договору укладається лише за умови дотримання відповідних умов договорів забезпечення щодо внесення зміни до них, отримання згоди поручителя тощо.

При цьому:

- зарахування дострокового часткового погашення в рахунок погашення залишку заборгованості за кредитом відбувається після зарахування коштів в рахунок сплати чергового щомісячного платежу з погашення кредиту, відсотків та інших нарахованих платежів за кредитом, строк якого на момент укладання додаткового договору настав, та за мінусом таких зарахованих сум;

- додатковий договір до кредитного договору повинен містити новий графік/розрахунок погашення платежів за кредитом у якому: до дати його укладання розмір щомісячного платежу з погашення заборгованості за кредитом встановлюється як в первісному кредитному договорі, сума дострокового погашення залишку заборгованості за кредитом додається до розміру платежу за місяць, в якому відбувається часткове дострокове погашення, після дати укладання додаткового договору встановлюється новий розмір щомісячного платежу, розрахований, виходячи з обсягу зменшеного залишку заборгованості за кредитом;

- здійснення дострокового часткового погашення кредиту не звільняє позичальника від сплати чергового платежу у наступному платіжному періоді у розмірі та у терміни, встановлені таким додатковим договором до кредитного договору та новим графіком.

4.19.3. Про намір достроково погасити кредит у повному обсязі або частково позичальник зобов'язаний повідомити відділення Держмолодьжитла у строк, визначений у кредитному договорі.

4.20. Реструктуризація заборгованості позичальника та штрафних санкцій за договором про іпотечний кредит проводиться в порядку, встановленому окремим локальним актом Держмолодьжитла.

4.21. Після укладення кредитного договору Держмолодьжитло на вимогу позичальника, але не частіше одного разу на місяць, у порядку та на умовах, передбачених кредитним договором, безоплатно повідомляє йому інформацію про поточний розмір його заборгованості, розмір суми кредиту, повернутої Держмолодьжитлу, надає довідку щодо погашення заборгованості, зокрема інформацію про платежі за цим договором, які сплачені, які належить сплатити, дати сплати або періоди у часі та умови сплати таких сум (за можливості зазначення таких умов у довідці), а також іншу інформацію, надання якої передбачено Законом, іншими актами законодавства, а також кредитним договором.

5. Визначення платоспроможності (кредитоспроможності) кандидатів (позичальників)

5.1. До укладення кредитного договору Держмолодьжитло та відділення Держмолодьжитла зобов'язані оцінити платоспроможність (кредитоспроможність) кандидата, враховуючи, зокрема, строк, на який надається іпотечний кредит, суму кредиту, доходи кандидата та мету отримання кредиту. Оцінка платоспроможності (кредитоспроможності) кандидата здійснюється на підставі достатньої інформації, отриманої від кандидата, та, за необхідності, на основі інформації, законно отриманої з інших джерел.

5.2. Платоспроможність (кредитоспроможність) кандидата передбачає, що за умови сплати щомісячного платежу в рахунок погашення кредиту з урахуванням відсотків залишок середньомісячного доходу кандидата та повнолітніх членів сім'ї не може бути меншим, ніж прожитковий мінімум (загальний показник), визначений законодавством на відповідний період, з розрахунку на кожного члена сім'ї (за винятком всіх обов'язкових платежів (податків та зборів).

Показник щомісячних доходів кандидата розраховується, як середньомісячний, виходячи з обсягу доходів за останні 6 місяців, для кандидатів – фізичних осіб підприємців, що декларують свої доходи 1 раз на рік – виходячи з доходів за останній звітний рік з додатковим підтвердженням обсягів оборотів за останні 6 місяців.

До розрахунку платоспроможності кандидата включаються доходи всіх повнолітніх членів сім'ї на яких робиться розрахунок кредиту, а також, обов'язково, другого члена подружжя навіть за умови, якщо його не включено до розрахунку кредиту, також на нього враховується відповідний прожитковий мінімум.

У випадку отримання від Бюро кредитного звіту, в якому буде зазначено, що кандидат (один або члени сім'ї), вже має інші зобов'язання за кредитом (ами) банків або небанківських фінансових установ, платоспроможність кандидата розраховується

з урахуванням таких кредитних зобов'язань (віднімання від середньомісячного доходу кандидата та членів сім'ї кандидата розміру щомісячного платежу по кредиту та відсотків за користування таким кредитом).

До розрахунку платоспроможності можуть бути включені доходи, які відповідають таким ознакам:

- мають сталий характер;
- отримані у законний спосіб та з яких нараховані/утримані/сплачені податки і збори;
- підтвержені документально та у встановленому законодавством порядку;
- не містять явних/загальновідомих/зрозумілих ризиків втрати джерела таких доходів у найближчий час;
- не містять інших явних/загальновідомих/зрозумілих ризиків неможливості їх використання позичальником для сплати платежів за кредитом або для задоволення своїх прожиткових потреб (наприклад, одноразова допомога по безробіттю для організації безробітним підприємницької діяльності).

Доходи фізичних осіб підприємців враховуються у розрахунку платоспроможності кандидата із застосуванням Методики розрахунку середньомісячного доходу фізичної особи-підприємця при наданні Держмолодьжитлом кредитів на умовах Порядку пільгового іпотечного кредитування внутрішньо переміщених осіб за рахунок коштів гранту, наданих Кредитною установою для відбудови (KfW), затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 № 451, затвердженої правлінням Держмолодьжитла).

5.3. У випадку надання кандидатом у позичальники договору поруки для забезпечення кредиту (крім поруки чоловіка/дружини члена сім'ї позичальника, що представляє сім'ю у кредитних правовідносинах з Держмолодьжитлом), платоспроможність (кредитоспроможність) кандидата в позичальники розраховується з урахуванням додавання до сукупного доходу сім'ї кандидата в позичальники половини середньомісячного доходу поручителя/поручителів, при цьому така половина доходів поручителя/поручителів, що береться для розрахунку платоспроможності кандидата, не може перевищувати доходу кандидата та повнолітніх членів сім'ї (окрім доходу другого з подружжя, дохід другого з подружжя додається до сукупного доходу сім'ї кандидата в повному обсязі).

При цьому, доходи поручителя розраховуються відповідно вимог, визначених у п. 5.2 цього Положення та зменшуються на прожитковий мінімум (загальний показник), визначений законодавством на відповідний період.

Обов'язковою умовою залучення поручителя та врахування його доходів у розрахунку платоспроможності кандидата є факт працевлаштування кандидата та/або повнолітніх членів сім'ї.

5.4. Укладаючи договір поруки згідно з умовами цього Положення, згода другого із подружжя поручителя на укладення такого договору надається у письмовому вигляді. У разі, якщо другий з подружжя не буде присутній особисто під час укладання відповідного договору – надається нотаріально посвідчена згода другого із подружжя на укладення такого договору

6. Страхування

6.1. Страхування ризиків Держмолодьжитла та позичальників у період будівництва житла та виконання позичальниками зобов'язань за кредитом здійснюється позичальниками у порядку та на умовах, визначених договором про іпотечний кредит, відповідними рішеннями правління Держмолодьжитла та цим Положенням.

6.2. У період виконання зобов'язання за кредитом збудоване (придбане у закінченому будівництвом об'єкті) з використанням кредитних коштів житло підлягає страхуванню позичальником в установленому порядку, як предмет іпотеки. Страхування предмета іпотеки здійснюється позичальником з дотримання умов договору про іпотечний кредит.

7. Порядок ведення кредитних справ

7.1. Відділення Держмолодьжитла, після звернення кандидата із заявою про надання кредиту, відкривають та формують кредитні справи кандидатів/позичальників, до яких включають заяви, Паспорт споживчого кредиту за порядком іпотечного кредитування, анкети, довідки, документи, що підтверджують платоспроможність кандидата/позичальника та розрахунки платоспроможності, погоджене в установленому порядку рішення про надання кредиту, кредитні договори (копії), договори іпотеки майнових прав на нерухоме майно та нерухомого майна (копії), договори поруки (копії), договори страхування, копії договорів будівництва (придбання) житла (майнових прав на нього), участі у фондах фінансування будівництва та інших інвестиційних договорів, звіти Бюро про кредитну історію кандидатів/позичальників/поручителів, листи та інші документи, що стосуються надання (відмови в наданні) кредиту, погашення кредиту, моніторингу кредиту, а також забезпечують зберігання кредитних справ.

7.2. Формування та зберігання кредитних справ кандидатів/позичальників здійснюється відповідно до Порядку формування та зберігання кредитних справ позичальників у Держмолодьжитлі та РУ/Щ, що є Додатком до Кредитних процедур, затверджених рішенням правління Держмолодьжитла.

7.3. Відповідальність за організацію формування та зберігання кредитних справ,

а також захист інформації, в тому числі стосовно кредитної історії кандидатів/позичальників/поручителів несе начальник відділення Держмолодьжитла.

7.4. Оригінал кредитного договору, що визначений при укладанні для Держмолодьжитла, договору іпотеки житла (майнових прав/нерухомого майна), що визначений при укладанні для Держмолодьжитла, інших договорів забезпечення, в тому числі поручительства, з усіма додатками і додатковими угодами до цих договорів, а також належним чином завірені копії договорів будівництва (придбання) житла (майнових прав на нього), участі у фондах фінансування будівництва, інших інвестиційних, не пізніше 10-ти робочих днів з моменту їх укладання, передаються відділеннями до архіву Держмолодьжитла.

За необхідності використання в роботі відділення Держмолодьжитла оригіналу договору до архіву Держмолодьжитла надається заявка на його отримання в тимчасове використання з подальшим поверненням такого договору, не пізніше 10-ти робочих днів після закінчення його використання.