

## Тема 10.

### Державні програми забезпечення громадян житлом

Статтею 10 Закону України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні» закріплено житлові умови для молоді. Законом визначено, що держава забезпечує молодим громадянам рівне з іншими громадянами право на житло, сприяє молодіжному житловому будівництву, створенню молодіжних житлових комплексів тощо.

При відведенні земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва органи місцевого самоврядування затверджують квоти ділянок, які надаються молодим сім'ям під будівництво житла.

Органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування разом з підприємствами, установами та організаціями розробляють та реалізують програми створення сприятливих житлово-побутових умов для молоді, яка проживає в гуртожитках.

Молоді сім'ї та молоді громадяни можуть одержувати за рахунок бюджетних коштів пільгові довгострокові державні кредити на будівництво і придбання жилих будинків і квартир, на оплату вступних пайових внесків при вступі до молодіжних житлових комплексів, житлово-будівельних кооперативів, а також на обзаведення домашнім господарством.

Молодь, яка переселяється у трудонедостатні сільські населені пункти, а також місцева молодь, зайнята в сільському господарстві, переробних, обслуговуючих галузях агропромислового комплексу, соціальній сфері цих населених пунктів, забезпечується житлом і господарськими будівлями за рахунок Державного бюджету України.

Молоді сім'ї, які не мають дітей, сплачують кредит з відсотковою ставкою у розмірі три відсотки річних від суми заборгованості по кредиту.

Молоді сім'ї, які мають одну дитину, звільняються від сплати відсотків за користування кредитом; молодим сім'ям, які мають двох дітей, за рахунок бюджетних коштів, крім того, погашається 25 відсотків суми зобов'язань по кредиту, а молодим сім'ям, які мають трьох і більше дітей, – 50 відсотків суми зобов'язань по кредиту.

Молодь, яка проживає у сільських населених пунктах і працює у сільськогосподарському виробництві, переробній та обслуговуючих галузях агропромислового комплексу, що функціонують у сільській місцевості, соціальній сфері села та органах місцевого самоврядування на селі, користується також пільгами, передбаченими Законом України «Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві».

Порядок<sup>1</sup> надання пільгових довгострокових кредитів молодим сім'ям та їх пільгового погашення встановлюється Кабінетом Міністрів України.

При народженні дітей у молодій сім'ї, яка отримала кредит, цій сім'ї може бути надано допомогу для погашення кредиту за рахунок коштів, що залишаються у розпорядженні підприємств, де працює молоде подружжя (мати або батько).

Дія статті 10 цього Закону поширюється на молодих вчених, на подружжя, в якому чоловік або дружина є молодим вченим, та на неповні сім'ї, в яких мати (батько) є молодим вченим, якщо зазначені молоді вчені є громадянами України та працюють на державних підприємствах, у державних науково-дослідних (науково-технічних) установах та організаціях, закладах вищої освіти та закладах післядипломної освіти III-IV рівнів акредитації на посадах наукових (науково-педагогічних) працівників, перелік яких визначається Кабінетом Міністрів України, або навчаються за денною формою навчання в аспірантурі, ад'юнктурі, докторантурі.

#### **Основні державні програми забезпечення житлом:**

1. «Сільське подвір'я» (<http://zof.zp.ua/>)

2. Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву (<http://www.molod-kredit.gov.ua/index.php>):

2.1 Пільговий кредит

2.2 Часткова компенсація відсотків по іпотечним кредитам комерційних банків.

2.3 Доступне житло (Здешевлення іпотеки)

2.4 Кредити на придбання житла внутрішньо переміщеним особам

**1. Програма «Сільське подвір'я»**

Комунальна установа «Обласний Фонд підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» Запорізької обласної ради (далі – Фонд) виконуючи державну програму забезпечення сільських громадян житлом надає пільгові довгострокові кредити сільським мешканцям.

Кредити надаються відповідно до Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі, затверджених Постановою Кабінету Міністрів України від 05.10.98 № 1597<sup>2</sup> (зі змінами і доповненнями) та Правил надання пільгових довгострокових кредитів мешканцям села за програмою «Сільське подвір'я», затверджених розпорядженням голови Запорізької обласної державної адміністрації (далі – Правила).

Пільгові довгострокові кредити надаються на спорудження нового житла з надвірними підсобними приміщеннями, добудову або реконструкцію незавершеного будівництвом житла; спорудження інженерних мереж і

---

<sup>1</sup> Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла: Постанова Кабінету міністрів України від 29.05.2001 р. № 584. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/584-2001-%D0%BF#Text>

<sup>2</sup> Про затвердження Правил надання довгострокових кредитів індивідуальним забудовникам житла на селі: Постанова КМУ від 5 жовтня 1998 р. № 1597. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1597-98-%D0%BF#Text>

підключення їх до існуючих комунікацій; придбання за експертною оцінкою незавершеного будівництвом житла з проведенням його добудови чи реконструкції та готового житла; розвиток фермерського чи особистого селянського (підсобного) господарств; придбання сільськогосподарської техніки, обладнання, насіння та посадкового матеріалу, птиці і тварин та інше.

**За користування кредитом встановлюється плата у розмірі трьох відсотків річних.**

**Позичальниками можуть бути:** громадяни України, які постійно проживають **або переселяються** на постійне проживання у сільську місцевість, працюють на підприємствах, в установах та організаціях сільського господарства, переробних та обслуговуючих галузей агропромислового комплексу області незалежно від форм власності, в інших господарських формуваннях, що функціонують у сільській місцевості, а також у школах, дитячих садках, аптеках, лікарнях, поліклініках, фельдшерсько-акушерських пунктах, закладах швидкої та медичної допомоги, будинках культури, клубах, дільницях районних відділів Міністерства внутрішніх справ України, філіях зв'язку та пошти, в місцевих органах виконавчої влади і органах місцевого самоврядування (райдержадміністраціях, районних, сільських, селищних і міських радах, їх виконавчих органах тощо), а також працівники підприємств, товариств, господарств, незалежно від форм власності, наступного профілю: агропромислових, переробних, постачальних, комунальних, побутових, дорожніх, будівельних, торговельних, громадського харчування, споживчої кооперації, автотранспорту, агросервісу, майстерень, що розташовані в межах району або мають фермерське чи особисте селянське (підсобне) господарство та інше в рамках дії Програми.

Кредит позичальнику надається **за умови підтвердження ним своєї платоспроможності.**

**Кредит надається позичальнику на термін:**

– до 20 років на спорудження нового житла з надвірними підсобними приміщеннями, добудову або реконструкцію незавершеного будівництвом житла; придбання житла з проведенням його добудови чи реконструкції та готового житла;

– до 10 років на розвиток фермерського та особистого селянського (підсобного) господарств, придбання сільськогосподарської техніки, обладнання, насіння та посадкового матеріалу, птиці і тварин, а також на вирішення інших соціальних питань.

Сума кредиту визначається з **урахуванням платоспроможності** позичальника:

– у сумі двісті п'ятдесят тисяч гривень для спорудження нового житла з надвірними підсобними приміщеннями;

– у сумі сто тисяч гривень для добудови або реконструкції незавершеного будівництвом житла, придбання за експертною оцінкою незавершеного будівництвом житла з проведенням його добудови чи реконструкції та готового житла;

– у сумі тридцять тисяч гривень для розвитку фермерського чи особистого селянського (підсобного) господарств, придбання сільськогосподарської техніки, обладнання, насіння та посадкового матеріалу, птиці і тварин та інше.

Зобов'язання позичальника за кредитним договором мають забезпечуватися такими способами:

– договором про іпотеку будівель, які придбаваються або споруджуються за рахунок кредиту і, які за правом приватної власності, належать позичальнику чи його майновому поручителю, а у разі коли житло будується на земельній ділянці, яка належить позичальнику за правом приватної власності, – також договором про іпотеку земельної ділянки;

– договором застави іншого майна;

– договором поруки, за яким поручителем може бути за рекомендаціями місцевих органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування юридична особа або один чи кілька громадян.

Кредит надається в залежності від умов кредитного договору шляхом перерахування коштів:

– на рахунки продавців майна (на підставі укладених договорів купівлі-продажу, рахунків або заявок), що належить їм на праві власності;

– на рахунки юридичних або фізичних осіб для оплати будівельних матеріалів (на підставі заявок та рахунків).

### **ПІЛЬГИ:**

1. Позичальник, який має трьох і більше дітей (у тому числі усиновлених та/або таких, що перебувають під його опікою/піклуванням), **звільняється від сплати відсотків** за користування пільговим кредитом протягом дії кредитної угоди починаючи з дати подання копії підтвердних документів (свідоцтва про народження дітей, документів про усиновлення, встановлення опіки чи піклування).

2. **Відсотки за користування кредитом також не нараховуються** таким позичальникам (за умови звернення їх або повнолітніх членів їх сімей з відповідною заявою):

військовослужбовцям, подружжю, в якому чоловік або дружина є військовослужбовцем, що підтверджується копією військового квитка, – з початку і до закінчення особливого періоду;

резервістам та військовозобов'язаним, подружжю, в якому чоловік або дружина є резервістом чи військовозобов'язаним, що підтверджується довідкою військового комісаріату або військової частини про перебування на військовій службі, – з моменту призову під час мобілізації і до закінчення проходження військової служби в особливий період.

3. **За прострочення платежу пеня не нараховується** таким позичальникам (за умови звернення їх або повнолітніх членів їх сімей з відповідною заявою):

– військовослужбовцям, подружжю, в якому чоловік або дружина є військовослужбовцем, що підтверджується копією військового квитка, – з початку і до закінчення особливого періоду;

– резервістам та військовозобов'язаним, подружжю, в якому чоловік або дружина є резервістом чи військовозобов'язаним, що підтверджується довідкою військового комісаріату або військової частини про перебування на військовій службі, – з моменту призову під час мобілізації і до закінчення проходження військової служби в особливий період;

– позичальникам, які зареєстровані та постійно проживають або переселилися з визначених у затвердженому Кабінетом Міністрів України переліку населених пунктів, на території яких здійснювалася антитерористична операція, що підтверджується довідкою про взяття на облік особи, яка переміщується з тимчасово окупованої території України, району проведення антитерористичної операції чи населеного пункту, розташованого на лінії зіткнення, – з 14 квітня 2014 р. на час проведення антитерористичної операції.

**Перелік документів, необхідних для отримання довгострокового пільгового кредиту для будівництва житла з господарськими будівлями, придбання незавершеного будівництва та готового житла, реконструкцію житла, для придбання сільськогосподарської техніки, обладнання та молодняка великої рогатої худоби, який надається позичальнику КУ «Обласний фонд підтримки індивідуального житлового будівництва на селі» Запорізької обласної ради.**

1. Акт обстеження житлово-побутових умов сім'ї.
2. Заява на ім'я директора Фонду про надання пільгового.
3. Ксерокопії паспортів громадян України Позичальника та ідентифікаційних номерів всіх працездатних членів сім'ї для перевірки особи та підпису.
4. Клопотання органів місцевого самоврядування про надання кредиту (сільської ради та районної державної адміністрації).
5. Довідка селищної ради про необхідність покращення житлових умов.
6. Довідка про склад сім'ї.
7. Документи, необхідні для визначення платоспроможності позичальника:

– довідка з місця роботи позичальника та членів його сім'ї із зазначенням доходу, одержаного за попередні 12 місяців, або декларація про одержані річні доходи, засвідчена місцевою податковою інспекцією (для осіб, що займаються підприємницькою діяльністю).

– довідка про працевлаштування;

– довідка селищної ради про наявність або відсутність земельної ділянки та паю, їх розміри та доходи від їх використання (в грошовому виразі);

– довідка селищної ради про наявність підсобного господарства з конкретним описом та доходами (в грошовому виразі);

1. Довідка (витяг) реєстраційної служби про наявність (або відсутність) приватного житла на чоловіка та дружину.

2. Копія технічного паспорту на житловий будинок.

3. Документи, що засвідчують форму забезпечення зобов'язань Позичальника за кредитним договором:

– нотаріально посвідчені договір застави та поруки.

1. Підтвердження та заява на обробку персональних даних.

### **2.1 Пільгові державні кредити:**

Врегульовано Постановою Кабінету Міністрів України № 584 від 29.05.2001 р. «Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів

молодим сім'ям та садиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла»<sup>3</sup>.

Право на отримання кредиту мають сім'ї та садинокі молоді громадяни, які згідно із законодавством визнані такими, що потребують поліпшення житлових умов, а саме:

- сім'я в якій чоловік та дружина віком до 35 років включно; неповна сім'я, в якій мати (батько) віком до 35 років включно має неповнолітніх дітей (дитину);

- садинокі молоді громадяни віком до 35 років включно.

Молоді вчені, подружжя, в якому чоловік або дружина є молодим ученим, та неповні сім'ї, в яких мати або батько є молодим ученим, що потребують поліпшення житлових умов, мають право на отримання кредиту до досягнення молодими вченими віку 35 років включно, якщо вони є громадянами України, працюють на посадах наукових (науково-педагогічних) працівників, зазначених у переліку посад наукових (науково-педагогічних) працівників підприємств, установ, організацій, вищих навчальних закладів III-IV рівнів акредитації, перебування на яких дає право на призначення пенсії та виплату грошової допомоги у разі виходу на пенсію відповідно до статті 24 Закону України «Про наукову і науково-технічну діяльність» (1977-12), затверджені постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 2004 р. № 257 (257-2004-п), або навчаються за денною формою в аспірантурі, ад'юнктурі, докторантурі.

Кредитування будівництва (реконструкції) і придбання житла для молодих сімей та садиноких молодих громадян, передбачене цим Положенням, є прямим, адресним (цільовим) і здійснюється у межах наявних кредитних ресурсів.

Умови надання кредиту, визначені у цьому Положенні, не поширюються на громадян, які згідно із законодавством отримують на пільгових умовах інші кредити за рахунок бюджетних коштів на будівництво (реконструкцію) і придбання житла.

Кредит надається молодим сім'ям та садиноким молодим громадянам лише один раз. Право на отримання кредиту вважається використаним з моменту отримання позичальником за актом приймання-передачі збудованого (реконструйованого) або придбаного за кошти кредиту житла.

### **Формування кредитних ресурсів**

Фонд під час формування показників державного бюджету на відповідний рік на підставі узагальненої інформації проводить розрахунки необхідного обсягу коштів для надання кредитів та їх обслуговування за рахунок державного бюджету. Зазначені розрахунки в установленому порядку головний розпорядник коштів державного бюджету подає Мінфіну для врахування їх під час складання проекту державного бюджету.

Бюджетні призначення на виконання програми надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та садиноким молодим громадянам на

---

<sup>3</sup> Про порядок надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та садиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла : Постанова Кабінету Міністрів України від 29.05.2001 р. № 584 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/584-2001-%D0%BF#Text>

будівництво (реконструкцію) і придбання житла встановлюються законом про Державний бюджет України та рішеннями про місцеві бюджети на відповідний рік.

Регіональні управління Фонду проводять розрахунки необхідного обсягу коштів для надання кредитів та на витрати, пов'язані з їх наданням та обслуговуванням за рахунок місцевих бюджетів та в установленому порядку подають зазначені розрахунки Міністерству фінансів Автономної Республіки Крим, фінансовим органам обласних, Київської та Севастопольської міських держадміністрацій.

Мінфін, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські держадміністрації під час формування показників проектів відповідних бюджетів на основі розрахунків, проведених Фондом та його регіональними управліннями, передбачають окремим рядком кошти для надання кредитів та їх обслуговування.

Фонд, виходячи з передбачених на поточний рік обсягів бюджетного фінансування, затверджує узгоджений з помісячними планами асигнувань відповідних видатків державного бюджету розподіл кредитних ресурсів за регіонами та подає його в установленому порядку Казначейству.

Кредит відповідно до цього Положення надається молодим сім'ям та самотнім громадянам на будівництво (реконструкцію) житла терміном до 30 років але не більше ніж до досягнення старшим з подружжя пенсійного віку (55 років для жінок, 60 років для чоловіків). Термін надання кредиту обчислюється з дати укладення кредитного договору.

Кредит відповідно до цього Положення надається молодим сім'ям та самотнім молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла за таких умов:

- 1) перебування кандидата на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов, або наявності у кандидата, що потребує поліпшення житлових умов, відповідних документів на право будівництва (реконструкції) індивідуального житла;
- 2) підтвердження кандидатом своєї платоспроможності;
- 3) внесення кандидатом на свій особистий рахунок, що відкривається регіональним управлінням Фонду в банку-агенті, першого внеску в розмірі не менш як 6 відсотків вартості будівництва (реконструкції) житла, розрахованої відповідно до пункту 20 цього Положення або найменшої суми експертної оцінки чи договірної вартості придбання житла.

Зазначену суму кандидат вносить двома частинами:

на момент укладення кредитного договору – не менш як половину цієї суми, а також кошти на страхування в період будівництва (реконструкції) житла, виходячи із загальної суми внесків позичальника;

під час остаточних розрахунків протягом 10 днів після отримання в бюро технічної інвентаризації технічного паспорта з урахування фактичної площі збудованого (реконструйованого) житла – решту коштів.

**Перелік документів:**

заяву про надання кредиту;

довідку про перебування на квартирному обліку або документи, що підтверджують необхідність поліпшення житлових умов для кандидатів, які постійно проживають на селі;

довідку про склад сім'ї;

копію свідоцтва про шлюб, паспортні дані;

копію свідоцтва про народження дитини (дітей);

документи, необхідні для визначення платоспроможності кандидата (довідка з місця роботи дорослих членів його сім'ї, у разі потреби – договір поруки, інші документи, що підтверджують його доходи):

звіт про незалежну оцінку об'єкта купівлі-продажу;

документи, що підтверджують право на перевагу в отриманні кредиту перед іншими кандидатами;

копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номера.

Кандидат для отримання кредиту на будівництво (реконструкцію) індивідуального будинку, крім зазначених документів, подає будівельний паспорт, виданий місцевими органами архітектури, проектно-кошторисну документацію, затверджену в установленому порядку.

У разі подання кандидатом або позичальником документів, що містять неправдиві відомості, вони несуть відповідальність в порядку, передбаченому законодавством.

Рішення про надання кредиту приймається регіональним управлінням Фонду протягом місяця з дня подання документів за умови фактичного надходження кредитних ресурсів на його рахунки в органах Казначейства і підлягає погодженню з правлінням Фонду. У разі відмови в наданні кредиту регіональне управління Фонду повідомляє про це кандидата в місячний термін у письмовій формі.

Це рішення може бути оскаржене кандидатом в установленому законодавством порядку.

Розмір кредиту на будівництво (реконструкцію) житла визначається регіональним управлінням Фонду виходячи з норми 21 кв. метр загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 20 кв. метрів на сім'ю (далі – нормативна площа), вартості будівництва (реконструкції) житла за цінами, що діють на час укладення кредитного договору, та витрат на страхування в період будівництва (реконструкції) житла без урахування першого внеску позичальника. При цьому розрахункова вартість 1 кв. метра житла не повинна перевищувати опосередкованої вартості його спорудження, що склалася в регіоні відповідно до даних Мінрегіону, і відрахувань на розвиток соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури в межах 4 відсотків розрахункової вартості. Конкретний відсоток таких відрахувань визначається в порядку, встановленому законодавством.

Розмір кредиту, що надається позичальнику для будівництва (реконструкції) або придбання індивідуального будинку та господарських

будівель у сільських населених пунктах, може бути збільшений на 30 відсотків суми, обчисленої відповідно до нормативної площі.

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-агенті.

Регіональне управління Фонду в порядку, встановленому правлінням Фонду, в разі народження дітей (дитини), одруження, смерті одного з членів сім'ї позичальника, а також порушення терміну прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта більш як на шість місяців може визначити у кредитному договорі з позичальником пільговий період для сплати основної суми боргу, крім відсотків за користування кредитом, терміном до одного року або до прийняття в експлуатацію такого об'єкта.

У разі будівництва (реконструкції) індивідуального будинку позичальник починає погашати кредит і сплачувати відсотки за користування ним не пізніше ніж через 15 місяців після проведення банком-агентом першої операції з фінансування цього будівництва (реконструкції).

Термін погашення кредиту, наданого на придбання житла, визначається з урахуванням розміру кредиту та щоквартального платежу позичальника відповідно до Інструкції, що затверджується Фондом разом з Мінекономрозвитку.

Платежі з погашення кредиту та сплата відсотків за користування ним вносяться в порядку, визначеному кредитним договором, щокварталу (не пізніше ніж останній день кварталу) на рахунок регіонального управління Фонду в банку-агенті.

Розмір щоквартального платежу з погашення кредиту визначається регіональним управлінням Фонду шляхом ділення суми кредиту на кількість кварталів терміну погашення цього кредиту з урахуванням вимог пунктів 30 і 31 цього Положення.

Нарахування відсотків за користування кредитом починається з дати підписання кредитного договору.

Позичальник, який не має дітей, сплачує кредит з відсотковою ставкою у розмірі 3 відсотки річних суми зобов'язань за кредитом; позичальник, який має одну дитину, звільняється від сплати відсотків за користування кредитом; позичальникові, який має двох дітей, крім того, за рахунок бюджетних коштів погашається 25 відсотків суми зобов'язань за кредитом на момент застосування пільги; позичальникові, який має трьох і більше дітей, – 50 відсотків суми зобов'язань за кредитом на момент застосування пільги.

Якщо у складі сім'ї позичальника сталися зміни, які дають йому право на отримання зазначених в абзаці першому цього пункту пільг, він протягом одного місяця подає регіональному управлінню Фонду відповідну заяву та документи встановленого зразка, що підтверджують такі зміни. На підставі цих документів та відповідно до цього Положення до кредитного договору вносяться зміни із

зазначенням обсягів щоквартальних платежів за кредитом і відсотків за користування ним. Пільги надаються починаючи з дня внесення відповідних змін до кредитного договору.

Після отримання зазначених в абзаці першому цього пункту пільг позичальник не може бути їх позбавлений, крім випадків, коли пільги були отримані на підставі документів, що містять неправдиві відомості, позичальника позбавлено батьківських прав або надання пільг у судовому порядку визнано неправомірним.

Відсотки за користування кредитом також не нараховуються:

військовослужбовцям – з початку і до закінчення особливого періоду; резервістам та військовозобов'язаним – з моменту призову під час мобілізації і до закінчення особливого періоду, на час проходження військової служби.

Умови кредитування, визначені абзацами четвертим – шостим цього пункту, поширюються також на кредити, отримані відповідно до статті 10 Закону України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні» подружжям, в якому чоловік або дружина є військовослужбовцем, резервістом чи військовозобов'язаним.

Зміни до кредитного договору щодо ненарахування відсотків за користування кредитом вносяться шляхом підписання додаткового договору.

Згідно п. 30-1 Положення У разі загибелі (смерті) позичальника (одного з членів сім'ї позичальника) – військовослужбовця, на якого поширюється дія Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей» (2011-12), що настала під час проходження ним військової служби у період проведення антитерористичної операції, за рахунок бюджетних коштів погашається вся сума зобов'язань за кредитом, що існувала на момент його загибелі (смерті).

Позичальникові, який проживає у збудованому (реконструйованому) за рахунок кредиту індивідуальному будинку в сільській місцевості, за умови його постійної роботи у сільськогосподарському виробництві, на підприємствах переробної та інших галузей агропромислового комплексу, що функціонують у сільській місцевості, в соціальній сфері села та органах місцевого самоврядування на селі, крім зазначених у пункті 30 цього Положення пільг, в порядку, встановленому законодавством, погашається 25 відсотків суми наданого кредиту.

У разі втрати права на зазначену пільгу позичальник протягом одного місяця подає регіональному управлінню Фонду відповідні документи.

За прострочені платежі з позичальника стягується пеня у розмірі, встановленому кредитним договором. При внесенні щоквартальних платежів першочергово стягується нарахована пеня, потім прострочені платежі, відсотки за користування кредитом та основний платіж з погашення кредиту.

За порушення строку платежу з погашення кредиту пеня не нараховується: військовослужбовцям – з початку і до закінчення особливого періоду;

резервістам та військовозобов'язаним – з моменту призову під час мобілізації і до закінчення особливого періоду, на час проходження військової служби;

громадянам України, які зареєстровані та постійно проживають або переселилися з населених пунктів, визначених у затвердженому Кабінетом Міністрів України переліку, де проводиться антитерористична операція, на час проведення антитерористичної операції – у період з 14 квітня 2014 року.

Умови кредитування, визначені абзацами другим – п'ятим цього пункту, поширюються також на кредити, отримані відповідно до статті 10 Закону України «Про сприяння соціальному становленню та розвитку молоді в Україні» подружжям, в якому чоловік або дружина є військовослужбовцем, резервістом, військовозобов'язаним або такими, що зареєстровані та постійно проживають чи переселилися з населеного пункту, де проводиться антитерористична операція.

Зміни до кредитного договору щодо ненарахування пені за порушення строку платежу з погашення кредиту вносяться шляхом підписання додаткового договору.

Умови набуття позичальником права власності на збудоване (реконструйоване) і придбане за рахунок кредиту житло визначаються кредитним договором.

Відповідно до кредитного договору позичальникові в установленому порядку видається свідоцтво про право власності на збудоване (реконструйоване) житло. Фінансування витрат, пов'язаних з оформленням цих документів, здійснюється за рахунок позичальника (п. 40 Положення).

З метою забезпечення погашення кредиту між регіональним управлінням Фонду та позичальником відповідно до умов кредитного договору укладається договір про іпотеку збудованого (реконструйованого) або придбаного житла. У разі кредитування будівництва (реконструкції) індивідуального будинку та господарських приміщень договір про іпотеку земельної ділянки укладається разом з кредитним договором.

Передача в заставу збудованого (реконструйованого) або придбаного житла здійснюється одночасно з оформленням права власності позичальника за це житло.

Фінансування витрат, пов'язаних з нотаріальним посвідченням зазначених договорів та оформленням права власності, здійснюється за рахунок позичальника.

Згідно п. 42 Положення у разі смерті позичальника його права і зобов'язання за кредитним договором та договором про іпотеку переходять до спадкоємця, що оформляється відповідними договорами.

У разі невиконання позичальником умов кредитного договору регіональне управління Фонду здійснює в порядку, встановленому законодавством, передбачені кредитним договором заходи для погашення кредиту.

## **2.2. Часткова компенсація**

Регламентовано Постановою КМУ від 4 червня 2003 р. № 853 «Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла»<sup>4</sup>.

Порядок визначає механізм відшкодування частини відсотків за кредитами, що надаються комерційними банками молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла (далі – часткова компенсація).

Часткова компенсація здійснюється у межах коштів, передбачених Фондові на цю мету в державному та місцевих бюджетах.

Часткова компенсація надається позичальникам лише за одним кредитним договором.

Часткова компенсація визначається в розмірі однієї облікової ставки Національного банку, що діє на день укладення кредитного договору.

Для реєстрації в регіональному управлінні Фонду кандидат подає:

заяву про надання часткової компенсації;

довідку про склад сім'ї;

копію свідоцтва про шлюб, паспортні дані;

копію свідоцтва про народження дитини (дітей);

копію довідки про присвоєння ідентифікаційного номера;

довідку про перебування на квартирному обліку.

Регіональні управління Фонду:

розглядають одержані від кандидатів документи. Перевага надається багатодітним сім'ям та кандидатам, які отримують кредити на менший строк;

визначають разом з комерційним банком переліки об'єктів, на будівництво (реконструкцію) яких може бути надано часткову компенсацію. Об'єкт, на придбання якого може бути надано часткову компенсацію, визначається позичальником.

Для прийняття рішення про надання часткової компенсації кандидати подають регіональному управлінню Фонду:

копію кредитного договору, завірену комерційним банком, який видав кредит;

копію інвестиційного договору із забудовником (підрядником) на будівництво (реконструкцію) або копію договору про участь у фонді фінансування будівництва, укладеного відповідно до закону чи нотаріально засвідчену копію договору купівлі-продажу житла;

звіт проведення експертної оцінки та нотаріально засвідчену копію договору іпотеки об'єкта кредитування (у разі придбання житла);

довідку-розрахунок комерційного банку про розмір зобов'язань за кредитом і прогностичний розмір відсотків за користування кредитом.

---

<sup>4</sup> Про затвердження Порядку часткової компенсації відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла: Постанова КМУ від 4 червня 2003 р. № 853. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/853-2003-%D0%BF#Text>

Регіональні управління Фонду подають правління Фонду на погодження рішення про надання часткової компенсації та розрахунок відповідних сум на підставі документів, зазначених у пунктах 6 і 8 цього Порядку.

Максимальний розмір кредиту на будівництво (реконструкцію) житла, на який може бути надана часткова компенсація, визначається шляхом множення нормативної площі на розрахункову вартість.

Нормативна площа визначається виходячи з норми 21 кв. метр загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 20 кв. метрів на сім'ю.

Максимальний розмір кредиту на придбання житла, на який може бути надана часткова компенсація, визначається у розмірі експертної оцінки, але не більше ніж добуток нормативної площі і розрахункової вартості.

Розмір часткової компенсації переглядається у разі зміни розміру облікової ставки Національного банку з урахуванням виконання позичальником зобов'язань за кредитним договором та коштів, передбачених на часткову компенсацію у державному бюджеті на відповідний рік.

### **2.3. Доступне житло**

Надання державної допомоги для сприяння у забезпеченні житлом за програмою «Доступне житло» врегульовано Постановою КМУ від 25 квітня 2012 р. № 343 «Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов»<sup>5</sup>.

Порядок визначає механізм здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, шляхом відшкодування частини процентів за кредитами, отриманими на будівництво (реконструкцію) чи придбання в об'єктах незавершеного будівництва або не реалізованого замовниками (управителями) в об'єктах, прийнятих в експлуатацію після 2007 року житла (квартири в багатоквартирних житлових будинках, індивідуальні житлові будинки або майнові права на них) (далі – часткова компенсація процентів).

Часткова компенсація процентів надається за кредитами, отриманими позичальниками в банках, які звернулися до головного розпорядника коштів державного бюджету та Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських держадміністрацій з метою участі у кредитуванні позичальників відповідно до цього Порядку.

Часткова компенсація процентів здійснюється у межах коштів, передбачених на цю мету в державному бюджеті на відповідний рік.

Перелік об'єктів, в яких може придбаватися житло відповідно до цього Порядку (крім індивідуальних житлових будинків, замовниками будівництва яких є позичальники), визначається за поданням Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських

---

<sup>5</sup> Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов: Постанова КМУ від 25 квітня 2012 р. № 343. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/343-2012-%D0%BF#Text>

держадміністрацій міжвідомчою комісією, утвореною відповідно до Порядку забезпечення громадян доступним житлом, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 лютого 2009 р. № 140 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 14, ст. 436; 2011 р., № 41, ст. 1682). При цьому остаточне рішення про надання позичальнику кредиту на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла в об'єкті приймає банк відповідно до своїх внутрішніх правил. Форми документів, які подаються замовниками (управителями) на розгляд міжвідомчої комісії, затверджує Мінрегіон.

**До кредитів, за якими надається часткова компенсація процентів, встановлюються такі вимоги:**

надання кредиту в гривнях;

строк кредитування – до 15 років з моменту укладення позичальником кредитного договору;

процентна ставка не перевищує 16 процентів річних;

обов'язковий власний внесок позичальника не перевищує 25 відсотків вартості житла. За бажанням позичальника розмір такого внеску може бути збільшено. Як перший внесок можуть зараховуватися кошти, сплачені позичальником за перевищення нормативної площі та розрахункової вартості квартири. Розмір першого внеску може бути зменшено у разі надання додаткової застави за кредитним договором відповідно до внутрішніх правил банку;

максимальний розмір кредиту, за яким може бути надана часткова компенсація процентів, визначається шляхом множення нормативної площі житла на його розрахункову вартість;

укладення договорів поруки з кожним дієздатним членом сім'ї, на якого розраховується відповідно до пункту 7 цього Порядку часткова компенсація процентів. Позичальник може укладати договори поруки також з іншими поручителями та надавати додаткову заставу за кредитним договором.

Платоспроможність позичальника може визначатися з урахуванням доходів його поручителів.

Позичальником є громадянин, який потребує поліпшення житлових умов та відповідає вимогам банку до позичальників. Часткова компенсація процентів надається позичальникам (насамперед тим, які перебувають на квартирному обліку, та молодим сім'ям, що мають дітей) за таких умов:

щомісячний платіж за кредитним договором не повинен перевищувати 50 відсотків сукупного середньомісячного доходу сім'ї. Сума часткової компенсації процентів до щомісячного платежу не включається. При цьому сума, що залишається після здійснення всіх щомісячних розрахунків за кредитним договором, повинна бути не меншою одного прожиткового мінімуму на позичальника та кожного члена його сім'ї, на якого розраховувалася часткова компенсація процентів;

у разі передачі в іпотеку квартири у багатоквартирному житловому будинку, індивідуального житлового будинку повинні бути дотримані вимоги законодавства щодо захисту житлових прав і майнових інтересів дітей, що

підтверджується відповідними документами, які надаються позичальником банку.

Відповідно до цього Порядку до таких, що потребують поліпшення житлових умов, належать:

громадяни, які на підставі статті 34 Житлового кодексу України перебувають на квартирному обліку;

громадяни, які забезпечені за місцем проживання, зареєстрованим в установленому порядку, житловою площею, що не перевищує 9 кв. метрів на одного члена сім'ї, або проживають (зареєстровані в установленому порядку) у гуртожитку, що підтверджується довідкою про склад сім'ї, виданою за місцем проживання.

Нормативна площа житла визначається виходячи з розрахунку 40 кв. метрів загальної площі на одинокого громадянина чи сім'ю з двох осіб та 18 кв. метрів на кожного наступного члена сім'ї, але не більш як 76 кв. метрів, а для індивідуальних житлових будинків – не більш як 94 кв. метрів.

Розрахункова вартість житла встановлюється з урахуванням зареєстрованого в установленому порядку місця проживання громадян у розмірі:

7000 гривень за 1 кв. метр – для м. Києва;

5000 гривень за 1 кв. метр – для міст Київської області, обласних центрів та м. Севастополя і Сімферополя;

4000 гривень за 1 кв. метр – для інших населених пунктів.

Вартість загальної площі житла, що перевищує нормативну площу та/або розрахункову вартість, сплачується позичальником відповідно до умов договору про придбання житла (укладеного між позичальником і відчужувачем житла з метою будівництва (реконструкції) житла або придбання житла в об'єктах незавершеного будівництва) за рахунок власних коштів без нарахування часткової компенсації процентів.

Для отримання позичальником часткової компенсації процентів між розпорядником бюджетних коштів нижчого рівня (одержувачем бюджетних коштів), банком і позичальником укладається договір про надання часткової компенсації процентів.

Для укладення договору часткової компенсації процентів позичальник подає розпоряднику бюджетних коштів нижчого рівня (одержувачу бюджетних коштів):

заяву про надання часткової компенсації процентів;

копію паспорта;

копію 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 відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті);

довідку про склад сім'ї, видану за місцем проживання;

копію свідоцтва про шлюб (за наявності);

копію свідоцтва про народження дитини (дітей) (за наявності);  
документи про доходи позичальника та членів його сім'ї за останні шість місяців;

довідку про перебування на квартирному обліку (за наявності).

Надання часткової компенсації процентів припиняється у разі:

прострочення позичальником платежів за кредитним договором більше ніж на 180 календарних днів;

порушення умов договору про надання часткової компенсації процентів.

Право на часткову компенсацію процентів може бути використано позичальником лише один раз і лише за одним кредитним договором.

Якщо позичальник достроково розірвав договір із забудовником, він зобов'язаний у тримісячний строк повернути всю суму отриманої компенсації за весь період дії договору.

Часткова компенсація процентів визначається в розмірі процентної ставки за користування кредитом мінус 3 проценти річних.

#### **2.4 Надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасникам проведення операції Об'єднаних сил (ООС) на придбання житла.**

Надання пільгових кредитів на придбання житла внутрішньо переміщеним особам врегульовано Постановою КМУ від 27 листопада 2019 р. № 980 «Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасникам проведення операції Об'єднаних сил (ООС) на придбання житла»<sup>6</sup>.

Пільговий довгостроковий державний кредит на придбання житла (далі – кредит) – бюджетні кошти, що надаються відповідно до цього Порядку цільовим призначенням на придбання житла у розмірі та на умовах, установлених кредитним договором, забезпеченням виконання зобов'язань за яким є іпотека нерухомого майна, і що підлягають поверненню в порядку і строки, визначені зазначеним договором.

Згідно п. 5 Порядку кредит надається на строк до 20 років, але не більше ніж до досягнення позичальником пенсійного віку, визначеного статтею 26 Закону України «Про загальнообов'язкове державне пенсійне страхування».

Строк надання кредиту обчислюється з дати укладення кредитного договору.

Кредит відповідно до цього Порядку надається виходячи:

---

<sup>6</sup> Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасникам проведення операції Об'єднаних сил (ООС) на придбання житла : Постанова КМУ від 27 листопада 2019 р. № 980. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/980-2019-%D0%BF#Text>

з нормативної площі житла, яка становить 21 кв. метр загальної площі житла на одну особу та додатково 10,5 кв. метра на сім'ю.

При цьому площа житла, що придбавається сім'єю з однієї особи (одинок особа) і є однокімнатною квартирою, становить не більш як 52,5 кв. метра загальної площі, а площа житла сім'ї з двох та більше осіб – не більш як 94,5 кв. метра загальної площі;

з договірної вартості 1 кв. метра загальної площі житла для населеного пункту за місцем розташування об'єкта, на придбання якого надається кредит, але не більше граничної вартості 1 кв. метра.

Вартість загальної площі житла, що перевищує нормативну площу, сплачується позичальником за власний рахунок.

Одержувачі кредиту самостійно обирають об'єкти, на придбання житла в яких можуть спрямовуватися кошти кредиту, в межах адміністративно-територіальної одиниці за місцем реєстрації заяви про намір отримати кредит.

Для розрахунку суми кредиту вартість 1 кв. метра загальної площі житла не повинна перевищувати граничну вартість 1 кв. метра житла. Гранична вартість 1 кв. метра загальної площі житла для м. Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова не може перевищувати опосередковану вартість, яка визначається Мінрегіоном відповідно до Порядку визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, затвердженого наказом Держбуду від 27 вересня 2005 р. № 174, збільшену в 1,75 раз, для міст – обласних центрів, міст обласного значення з населенням понад 300 тис. осіб, а також населених пунктів, які розташовані на відстані до 15 кілометрів від меж м. Києва та обласних центрів, – 1,5 рази, для міст обласного значення з населенням від 100 тис. до 300 тис. – 1,25 раз, для інших населених пунктів – опосередковану вартість у відповідній області.

Відсоткова ставка за такими кредитами встановлюється у розмірі 3 відсотків річних. При цьому відсотки за користування кредитом не нараховуються: військовослужбовцям – з початку і до закінчення особливого періоду; резервістам та військовозобов'язаним – з моменту призову під час мобілізації і до закінчення особливого періоду, на час проходження військової служби.

Кандидат не пізніше, ніж в день укладення кредитного договору вносить на свій особистий рахунок, відкритий в банку-агенті, кошти в розмірі 6 відсотків вартості нормативної площі житла та вартість площі житла, що перевищує нормативну. За бажанням кандидата розмір власного внеску може бути збільшено.

Умови надання кредиту, визначені у цьому Порядку, не поширюються на осіб, які за рахунок бюджетних коштів отримали державну підтримку або грошову компенсацію, або кредити на пільгових умовах на будівництво (придбання) житла.

Кредит, що надається відповідно до цього Порядку, є прямим, адресним (цільовим) і здійснюється у межах бюджетних асигнувань та надається лише один раз.

Право на отримання кредиту вважається використаним з моменту зарахування коштів позичальнику на його рахунок, відкритий у банку-агенті.

Право на отримання кредиту мають:

1) кандидати, на яких поширюється дія Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб»;

2) кандидати, на яких поширюється дія пунктів 19-21 частини першої статті 6 або пунктів 11-14 частини другої статті 7 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту».

10. Кредит надається за умови:

1) перебування кандидата та членів сім'ї кандидата на обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, або

наявності у кандидата та у членів сім'ї кандидата у власності житлової площі з моменту набрання чинності Законом України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» до моменту подання заяви про намір отримати кредит (крім власності, розташованої на території, що є тимчасово окупованою відповідно до Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України», на території населених пунктів, зазначених у переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та переліку населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення, затверджених розпорядженням Кабінету Міністрів України від 7 листопада 2014 р. № 1085 (Офіційний вісник України, 2014 р., № 92, ст. 2655; 2018 р., № 16, ст. 564), що не перевищує 13,65 кв. метра на одну особу, або відсутності у кандидата та у членів сім'ї кандидата на праві власності житлової площі та відсутності у них у власності житлової площі (крім житлової нерухомості, що розташована на території, визначеній тимчасово окупованою територією відповідно до Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України», та на території населених пунктів, зазначених у переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та переліку населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення, затверджених розпорядженням Кабінету Міністрів України від 7 листопада 2014 р. № 1085 (Офіційний вісник України, 2014 р., № 92, ст. 2655; 2018 р., № 162, ст. 564) з моменту набрання чинності Законом України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України» до моменту подання заяви про намір отримати кредит;

2) підтвердження кандидатом своєї платоспроможності.

Платоспроможність кандидата передбачає, що за умови сплати щомісячного платежу в рахунок погашення кредиту з урахуванням процентів залишок середньомісячного доходу кандидата та повнолітніх членів сім'ї не може бути меншим, ніж прожитковий мінімум, визначений законодавством на відповідний період, з розрахунку на кожного члена сім'ї;

3) внесення кандидатом на особистий рахунок коштів, визначених абзацом дев'ятим пункту 6 цього Порядку.

Кандидати отримують кредит з урахуванням місця реєстрації заяви про намір отримати кредит.

Заяви про намір отримати кредит та анкети можуть бути подані кандидатом до фінансової установи за його місцезнаходженням або ж можуть

бути надіслані до фінансової установи засобами поштового або електронного зв'язку.

Рішення про надання кредиту приймається фінансовою установою протягом місяця з дня подання кандидатом документів для отримання кредиту за умови фактичного надходження кредитних ресурсів на рахунки фінансової установи.

Кредит надається фінансовою установою на підставі кредитного договору, до якого додаються розрахунок розміру кредиту з визначенням внеску позичальника та розрахунок щомісячних обов'язкових платежів.

Згідно п. 16 Порядку фінансування придбання житла здійснюється виключно у безготівковій формі за письмовим розпорядженням фінансової установи шляхом перерахування коштів з особистого рахунка позичальника на рахунок продавця – фізичної особи, відкритий в банку-агенті, або продавця – юридичної особи, відкритий в банку, після підписання сторонами договору купівлі-продажу житла.

Зобов'язання з погашення кредиту, наданого на придбання житла, і сплати відсотків за користування ним виникають починаючи з дати зарахування коштів кредиту на рахунок позичальника в банку-агенті.

Платежі з погашення кредиту, сплата відсотків за користування ним, інші платежі, передбачені кредитним договором, та нарахована пеня за порушення строку платежу вносяться в розмірі та в порядку, визначеному кредитним договором, щомісяця (не пізніше ніж в останній день місяця) на рахунок фінансової установи.

Наданий позичальнику кредит може бути погашений достроково.

Кошти, що сплачуються в рахунок погашення кредитів, наданих з державного бюджету, 2,5 відсотка за користування кредитом і пеня не пізніше ніж через 10 робочих днів з дня їх надходження на рахунок фінансової установи зараховуються до надходжень спеціального фонду державного бюджету в установленому порядку з відображенням зменшення заборгованості перед загальним/спеціальним фондом бюджету і одночасно спрямовуються на подальше надання кредитів.

На покриття витрат фінансової установи, пов'язаних з обслуговуванням кредитів, наданих відповідно до цього Порядку, в тому числі здійснення заходів відповідно до законодавства у разі несвоєчасного повернення кредитів, спрямовується 0,5 відсотка, що сплачуються позичальником за користування кредитом.

Набуття та реєстрація позичальником права власності на придбане за рахунок кредиту житло здійснюється згідно із законодавством.

З метою забезпечення погашення кредиту між фінансовою установою та позичальником відповідно до умов кредитного договору укладається договір про іпотеку придбаного житла.

Іпотека припиняється у разі припинення зобов'язання позичальника за кредитним договором.

1. Державна програма забезпечення молоді житлом на 2013 – 2020 роки, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 24 жовтня 2012 р. № 967.

Починаючи з 2015 року і по теперішній час з державного бюджету України видатки за КПКВК 2751390 «Надання пільгового довгострокового державного кредиту молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) та придбання житла» **не передбачалися**.

Фінансування пільгового кредитування молоді здійснюється на теперішній час лише місцевими бюджетами за місцевими житловими програмами.

2. З травня 2012 року в Україні діє програма здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов. Механізм реалізації цієї програми регламентовано Порядком здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 25.04.2012 р. № 343.

У поточному році фінансування укладання нових кредитних договорів за вказаним механізмом **не передбачено Державним бюджетом**.

3. Відповідно до постанови КМУ від 04.06.2003р. № 853 видатки на часткову компенсацію відсоткової ставки кредитів комерційних банків молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла передбачаються **лише за раніше укладеними договорами**.

4. Враховуючи відсутність в Державному бюджеті України на 2020 рік коштів на бюджетну програму «Надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасникам проведення операції Об'єднаних сил (ООС) на придбання житла», прийняття та реєстрація заяв на участь у програмі **тимчасово призупинено**.

#### **«Оселя».**

Згідно Постанови Кабінету Міністрів України від 2 серпня 2022 р. № 856 «Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України»<sup>7</sup>

#### **Хто може взяти участь в програмі «Оселя»:**

П. 3. 1) військовослужбовці Збройних Сил за контрактом, СБУ, Служби зовнішньої розвідки, Головного управління розвідки Міноборони, Національної гвардії, Держприкордонслужби, Управління державної охорони, Держспецзв'язку, Держспецтрансслужби, прокурори спеціалізованих прокуратур у сфері оборони Офісу Генерального прокурора, особи рядового і начальницького складу ДСНС, співробітники Служби судової охорони, детективи, старші детективи та особи начальницького складу Національного антикорупційного бюро, особи рядового і начальницького складу Державного

<sup>7</sup> <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/856-2022-%D0%BF#Text>

бюро розслідувань, детективи та особи начальницького складу Бюро економічної безпеки, поліцейські, а також члени сімей зазначених осіб;

З метою визначення права на отримання компенсації частини процентної ставки за кредитами, виданими відповідно до цих Умов, до категорій осіб, зазначених у цьому підпункті, також включаються особи, які були звільнені із зазначених в абзаці першому цього підпункту посад чи втратили відповідний статус або звання в результаті отримання статусу особи з інвалідністю I або II групи внаслідок війни після отримання кредиту відповідно до цих Умов, на період такої інвалідності, та не включаються члени сімей зазначених осіб.

2) медичні працівники (фахівці та професіонали) закладів охорони здоров'я державної або комунальної форми власності;

3) педагогічні працівники закладів освіти державної або комунальної форми власності;

4) наукові (науково-педагогічні) працівники закладів освіти та наукових установ державної або комунальної форми власності;

5) ветерани війни та члени їх сімей; учасники бойових дій, особи з інвалідністю внаслідок війни, сім'ї загиблих (померлих) ветеранів війни, визначені статтею 10 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», а також сім'ї загиблих (померлих) Захисників і Захисниць України.

б) внутрішньо переміщені особи;

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 (одинок особа) 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).

П. 7 Компенсація частини процентної ставки за кредитами надається Укрфінжитлом позичальникам, зазначеним у підпунктах 1-4 пункту 3 цих Умов, які отримали у кредитора кредит, забезпечений предметом іпотеки, з метою зниження їх фактичних витрат на сплату базової процентної ставки до рівня компенсаційної процентної ставки (далі – компенсація). Компенсація

здійснюється за рахунок джерел, не заборонених законодавством, відповідно до пунктів 24 – 34 цих Умов.

П. 10. Кредити, які видаються відповідно до цих Умов, повинні відповідати таким вимогам:

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 (військовослужбовці за контрактом, Медичні працівники, фахівці та професіонали закладів охорони здоров'я державної та комунальної форми власності, Педагогічні працівники закладів освіти державної та комунальної форми власності, наукові та науково-педагогічні працівники закладів освіти й наукових установ державної або комунальної форми власності);*

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

4) максимальний строк кредиту – 240 місяців;

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.

Сума перевищення граничної вартості 1 кв. метра та нормативної площі житла або майнових прав на житло покривається позичальником за рахунок першого внеску.

14. Сформована заява з накладеним електронним підписом, що базується на кваліфікованому сертифікаті електронного підпису, передається засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія), шляхом електронної інформаційної взаємодії до кредитора, обраного кандидатом.

15. За результатами розгляду заяви, поданої в електронній формі, кредитор надсилає кандидату засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія), інформаційне повідомлення з пропозицією щодо доступного іпотечного кредитування.

16. Після отримання інформаційного повідомлення з пропозицією щодо доступного іпотечного кредитування кандидат особисто звертається до обраного кредитора для подальшого оформлення іпотечного кредитування.

17. Інформаційне повідомлення щодо отримання доступного іпотечного кредитування на умовах, визначених кредитним договором, надсилається

позичальнику засобами Порталу Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (Дія).