

# Доступне іпотечне кредитування з компенсацією від заінтересованих сторін (ЗС)

з 01.10.2022

- ❑ військовослужбовці, працівники силових відомств;
- ❑ медичні працівники (фахівці та професіонали) закладів охорони здоров'я державної або комунальної форми власності;
- ❑ педагогічні працівники закладів освіти державної або комунальної форми власності;
- ❑ наукові (науково-педагогічні) працівники закладів освіти та наукових установ державної або комунальної форми власності

Програма затверджена [Постановою Кабінету Міністрів України 856 від 2 серпня 2022р.](#)

# Концепція програми

- ❑ кредит надається банками на умовах Постанови КМУ 856 від 02.08.2022р.
- ❑ заявник отримує загальну компенсацію % ставки до 3% річних за рахунок бюджету програми
- ❑ умовами передбачена можливість додаткової компенсації заінтересованими сторонами\*:
  - першого внеску за кредитом;
  - частини процентної ставки;
  - частини суми повернення кредиту
- ❑ компенсація здійснюється за участю оператора програми (УФЖК) який отримує кошти від ЗС, розміщує їх на ескроу рахунках для самостійного списання банками – учасниками програми
- ❑ УФЖК забезпечує цільове використання коштів за погодженням з ЗС та надає регулярну звітність

\* заінтересовані сторони - центральні органи виконавчої влади, місцеві державні адміністрації, органи місцевого самоврядування, організації, підприємства, установи

# УЧАСНИКИ ПРОГРАМИ

- ✓ громадяни України які не мають власної житлової нерухомості
- ✓ або у власності яких менше ніж 52,5 кв. метра для сім'ї з однієї особи (одинокі особи), та додатково 21 кв. метр — на кожного наступного члена сім'ї

## ІПОТЕКА для окремих соціальних груп



01.10.2022

- військовослужбовці Збройних Сил** за контрактом, Служби безпеки, Служби зовнішньої розвідки, Головного управління розвідки Міністерства оборони, Національної гвардії, Державної прикордонної служби, Управління державної охорони, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації, Державної спеціальної служби транспорту, військові прокурори Офісу Генерального прокурора, особи рядового і начальницького складу Державної служби з надзвичайних ситуацій, співробітники Служби судової охорони, особи начальницького складу управління спеціальних операцій Національного антикорупційного бюро, поліцейські та члени їх сімей
- медичні працівники** (фахівці та професіонали) закладів охорони здоров'я державної або комунальної форми власності
- педагогічні працівники** закладів освіти державної або комунальної форми власності
- наукові (науково-педагогічні) працівники** закладів освіти та наукових установ державної або комунальної форми власності

## МАСОВА ІПОТЕКА





01.01.2023

- 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
- внутрішньо переміщені особи**
- інші громадяни

# УМОВИ КРЕДИТУ

## КРЕДИТ

- процентна ставка **фіксована** на весь термін кредитування
- розмір ставки для  **7% річних**
- розмір ставки для  **3% річних**
- максимальний строк кредиту **20 років**
- мінімальний початковий внесок позичальника **20%**
- порядок погашення кредиту **ануїтет / рівними частинами**
- придбання предмету іпотеки **первинний та вторинний ринок**
- кредитори **банки – учасники програми**

## ПОЗИЧАЛЬНИК ТА ЧЛЕНИ ЙОГО СІМ'Ї

- громадянин України
- вік позичальника:
  - від 18 років на дату оформлення кредиту
  - до 70 років на дату погашення кредиту
- у власності сім'ї позичальника немає нерухомості загальною площею понад 52,5 кв. метра загальної площі житлової нерухомості для сім'ї з однієї особи (одинок особа), та додатково 21 кв. метр — на кожного наступного члена сім'ї (не враховується нерухомість, що розташована в районі проведення воєнних (бойових) дій або на території, яка перебуває в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні)
- сім'я – чоловік, дружина, у тому числі особи, які спільно проживають, пов'язані спільним побутом, але не перебувають у зареєстрованому шлюбі, їх малолітні та неповнолітні діти до 18 років, які проживають разом з позичальником

кандидат та члени його сім'ї не можуть мати діючих договорів, укладених за пільговими державними іпотечними або лізинговими програмами по забезпеченню громадян України житлом

# НЕРУХОМІСТЬ – ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ

## ВИМОГИ ДО ЖИТЛА

- квартира в багатоквартирному житловому будинку
- нормативна площа для однієї особи – не більше 52,5 кв. метрів та додатково 21 кв. метр на кожного наступного члена сім'ї
- має бути розташоване на території України (за винятком тимчасово окупованої території/ районів проведення бойових дій)
- житло підлягає обов'язковому страхуванню

## ГРАНИЧНА ВАРТІСТЬ 1 КВ.М ЖИТЛА

не може перевищувати опосередковану вартість спорудження житла за регіонами України, визначену Мінрегіоном\*, збільшену на відповідні коефіцієнти:

- 2,5** для м. Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова
- 2,0** для обласних центрів, міст з населенням понад 300 тис. осіб, населених пунктів, які розташовані на відстані до 15 км від меж м.Києва та обласних центрів
- 1,75** для міст з населенням від 100 тис. до 300 тис.
- 1,0** для інших населених пунктів

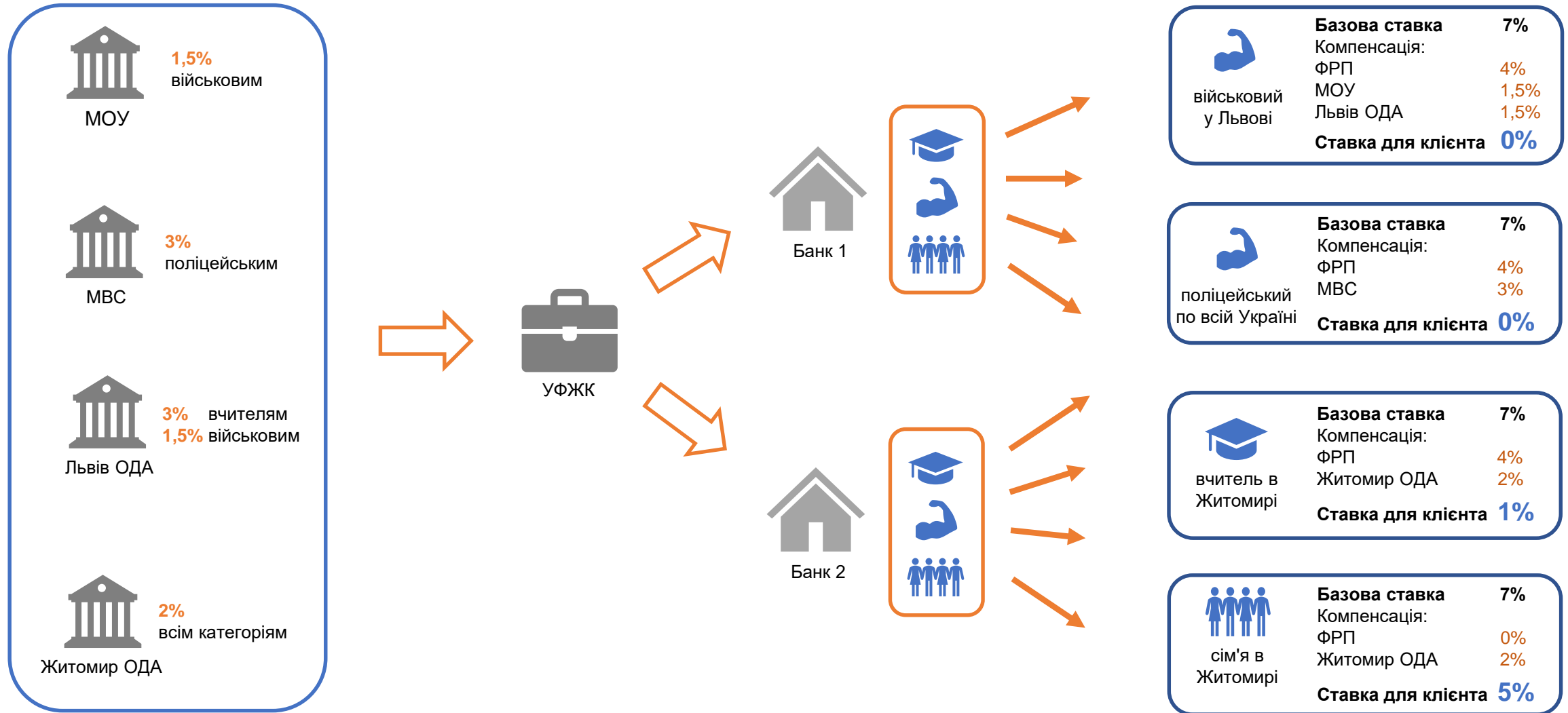
\* [довідково – діючі показники вартості спорудження житла](#)

сума перевищення граничної вартості 1 кв. метра житла та нормативної площі покривається позичальником за рахунок першого внеску

## ПРЕДМЕТОМ ІПОТЕКИ НЕ МОЖУТЬ БУТИ

- приміщення з фондів житла для тимчасового проживання;
- квартира в багатоквартирному жиллому будинку державної чи комунальної власності
- житло в обласних центрах віком понад 10 років

# Приклад можливих умов компенсацій



# ПРИКЛАД РОЗРАХУНКУ ПОГАШЕНЬ ПО КРЕДИТУ

<input type="checkbox"/> площа житла	<b>52,5 кв.м</b>	<input type="checkbox"/> початковий внесок	<b>20%</b>
<input type="checkbox"/> регіон придбання житла	<b>м. Вінниця</b>	<input type="checkbox"/> % ставка за програмою	<b>7%</b>
<input type="checkbox"/> вартість 1 кв.м	<b>30 862 грн.</b>	<input type="checkbox"/> % ставка що сплачує позичальник	<b>3%</b>
<input type="checkbox"/> строк кредиту	<b>20 років</b>	<input type="checkbox"/> компенсація % за програмою	<b>4%</b>

## ЗАГАЛЬНІ ПАРАМЕТРИ

Вартість житла, грн. (52,5 кв.м*30862 грн)	1 620 255
Початковий внесок, грн. (20% від вартості)	324 051
Загальна сума кредиту, грн.	1 296 204

## РОЗРАХУНОК ЩОМІСЯЧНИХ СЕРЕДНІХ ПЛАТЕЖІВ (ПОГАШЕННЯ ТІЛА РІВНИМИ ЧАСТИНАМИ)

Загальний платіж за ставкою 7%, грн.	9 197
Платіж що сплачує позичальник за ставкою 3% річних, грн.	7 028
Компенсація 4% по кредиту, грн.	2 169

## РОЗРАХУНОК МАКСИМАЛЬНОЇ ПЛОЩІ ЖИТЛА НА СІМ'Ю, ЩО СПЛАЧУЄТЬСЯ ЗА РАХУНОК КРЕДИТУ

Кількість членів сім'ї	Площа, кв.м
Сім'я з 1-ї особи	52,5
2 особи (чоловік + дружина /мати + дитина, інше)	73,5
3 особи (чоловік + дружина + дитина, інше)	84,5

...

для подальших розрахунків – збільшення площі на кожну дитину віком до 18 років	+ 21 кв. м
--	------------

# Процедура компенсації – типова угода

<input type="checkbox"/> строк кредиту	<b>20 років</b>	<input type="checkbox"/> % ставка що сплачує позичальник	<b>3%</b>
<input type="checkbox"/> початковий внесок	<b>20%</b>	<input type="checkbox"/> компенсація % за програмою	<b>4%</b>
<input type="checkbox"/> % ставка за програмою	<b>7%</b>		

## ЗАГАЛЬНІ ПАРАМЕТРИ

Вартість житла, грн.	1 412 500
Початковий внесок, грн.	282 500
Загальна сума кредиту, грн.	1 130 000

## РОЗРАХУНОК ЩОМІСЯЧНИХ СЕРЕДНІХ ПЛАТЕЖІВ (погашення тіла кредиту рівними частинами)

Загальний платіж за ставкою 7%, грн.	8 018
Платіж що сплачує позичальник за ставкою 3% річних, грн.	6 127
Компенсація 4% по кредиту, грн.	1 891

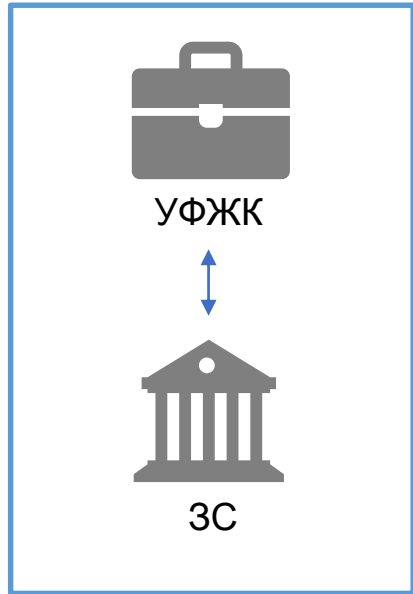
## ВИДИ КОМПЕНСАЦІЙ від ЗС

Модель компенсації *	Бюджет на 1 кредит	Бюджет на 1000 кредитів на рік
Частини % ставки (3% які сплачує позичальник пільгової категорії, щомісяця)	1 418	17 016 000
Частини % ставки (4% які сплачує позичальник загальної категорії, щомісяця)	1 891	22 692 000
Частини суми повернення кредиту (100% платежу позичальника, щомісяця)	4 708	56 496 000

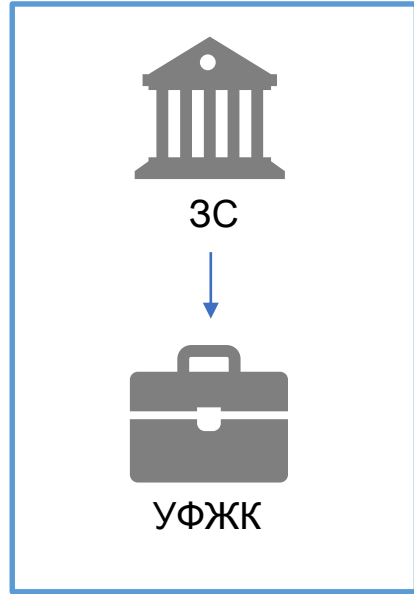
\* Заінтересована сторона самостійно визначає оптимальні варіанти компенсації



# Загальна схема співробітництва



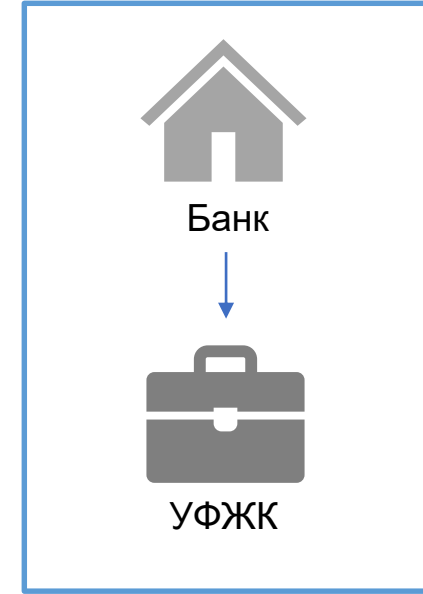
- 1.1 Визначення видів компенсацій
- 1.2 Укладення договору ЗС – УФЖК
- 1.3 Погодження прогнозів по обсягам фінансування ЗС - УФЖК



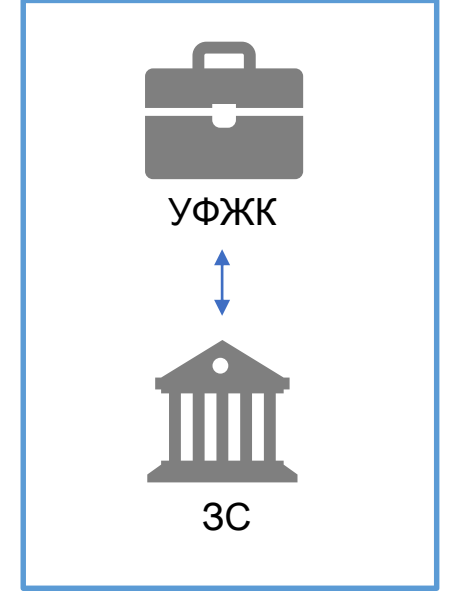
- 2.1 ЗС зараховує кошти на наступний період на рахунок УФЖК
- 2.2 УФЖК адмініструє цільове використання коштів через ескроу-рахунок



- 3.1 Заявник подає заявку та отримує попереднє рішення від банку через ДІА
- 3.2 Заявник отримує від ЗС довідку з вказаним видом та розміром компенсації
- 3.3 Заявник надає документи в банк, отримує та щомісяця погашає кредит



- 4.1 Банк щомісяця формує реєстри по нарахованих % та авансах під нові угоди
- 4.2 УФЖК забезпечує наявність коштів на компенсацію на коректність їх розподілу через ескроу



- 5.1 УФЖК щомісяця надає ЗС звітність по стану портфелю та цільовому використанню коштів
- 5.2 ЗС сплачує комісію УФЖК за адміністрування та погоджує обсяги компенсацій на наступні періоди