

ЗАТВЕРДЖЕНО

рішення правління Держмолодьжитла
від 12.10.2021 року, протокол № 43

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

1. Загальні положення

1.1. Це Положення визначає механізм надання довгострокових пільгових кредитів для будівництва (реконструкції) та придбання житла молодим сім'ям та саодиноким молодим громадянам України за рахунок власних коштів (коштів статутного капіталу) Державної спеціалізованої фінансової установи «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву» (далі – Держмолодьжитло).

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:

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

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 регіонального управління /іпотечного центру Держмолодьжитла;

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;

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 - 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 раза, для міст — обласних центрів, а також міст обласного значення з населенням понад 300 тис. осіб — 1,5 раза, для міст обласного значення з населенням від 100 тис. до 300 тис. — 1,25 раза, для інших населених пунктів — опосередковану вартість у відповідній області;

договір про іпотечний кредит (кредитний договір) – договір на отримання кредиту, що укладається в установленому законодавством порядку між Держмолодьжитлом і кандидатом, за формою згідно з Додатком 5 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 облигацій, 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 регіональним управлінням/іпотечним центром Держмолодьжитла та відчужувачем (управителем, замовником, забудовником) про співпрацю стосовно будівництва (реконструкції) об'єкта будівництва;

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 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 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) – самотній молодий громадянин (громадянка) або молода сім'я, яку в правовідносинах, що виникають відповідно до цього Положення, представляє чоловік чи дружина, 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 агент (кредитний посередник) - регіональне управління/іпотечний центр Держмолодьжитла, що діє від імені та в інтересах Держмолодьжитла (кредитодавця) і виконує частину його обов'язків за кредитним договором. Кредитний агент діє на підставі договору доручення із Держмодлодьжитлом (кредитодавцем);

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;

молода сім'я – чоловік, дружина 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 експертної, договірної або граничної вартості квадратного метра житла, що придбається;

нормативна площа житла – 21 кв. метр загальної площі житла на кожного члена сім'ї кандидата та додатково 10,5 кв. метрів на сім'ю;

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 регіональних управлінь/іпотечного центру Держмолодьжитла – офіційні інтернет (веб) – сайти регіональних управлінь/іпотечного центру Держмолодьжитла за електронними адресами згідно Додатку 6 до цього Положення;

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

перелік проблемних об'єктів – Перелік об'єктів, будівництво яких фінансується за рахунок коштів громадян – позичальників Держмолодьжитла, які уклали договори про будівництво житла із замовником (забудовником) до 1 липня 2011, будівництво яких в порушення умов таких договорів не розпочато або порушено строки прийняття об'єктів в експлуатацію не менше ніж на дев'ять місяців, затверджений, відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 30.11.2011 р. № 1231, Міжвідомчою комісією з вирішення проблемних питань забезпечення молоді житлом на 2002-2012 роки, утвореною Мінрегіоном;

позичальник (споживач) – кандидат після отримання ним кредиту;

порука - це договір, на підставі якого поручитель бере зобов'язання перед Держмолодьжитлом оплатити за необхідності заборгованість позичальника. Договір поруки складається обов'язково у письмовій формі, за формою згідно з Додатком 7 до цього Положення, і засвідчує відповідальність поручителя за виконання позичальником зобов'язань щодо повернення кредиту та сплати відсотків за користування ним.

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.

регіональне управління/іпотечний центр Держмолодьжитла – підрозділ Держмолодьжитла, що є юридичною особою та діє відповідно до Положення про регіональне управління/іпотечний центр Держмолодьжитла, а також від імені та в інтересах Держмолодьжитла надає у порядку, встановленому цим Положенням довгострокові пільгові кредити для будівництва (реконструкції) та придбання житла, обслуговує ці кредити, забезпечує їх цільове використання та своєчасне повернення;

реструктуризація зобов'язань за договором про іпотечний кредит - це зміна істотних умов кредитного договору, що здійснюється Держмолодьжитлом на договірних умовах із позичальником і впливає на умови та/або порядок повернення такого кредиту;

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 регіональними управліннями/іпотечним центром Держмолодьжитла та розміщується на їх офіційних веб-сайтах за формою згідно Додатку 13 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 окремо кожним регіональним управлінням/іпотечним центром Держмолодьжитла, з урахуванням першочергового права на отримання кредиту певних категорій громадян.

Громадяни можуть зареєструватися для отримання кредиту як особисто, так і з застосуванням електронних засобів зв'язку, через офіційний веб-сайт відповідного регіонального управління/іпотечного центру Держмолодьжитла, подавши заяву-анкету про реєстрацію для отримання довгострокового пільгового кредиту для будівництва (реконструкції) та придбання житла (далі заява-анкета) за формою, згідно Додатку 8 до цього Положення, анкету громадянина - контактної особи за формою, згідно Додатку 8¹ до цього Положення та анкету члена сім'ї громадянина - контактної особи за формою, згідно Додатку 8² до цього Положення, з урахуванням вимог Інструкції по реєстрації громадян та подання заяви для отримання довгострокового пільгового кредиту для будівництва (реконструкції) та придбання житла (далі – Інструкція) згідно Додатку 9 до цього Положення.

Держмолодьжитло щомісячно, до 5-го числа місяця, наступного за звітним, з урахуванням затвердженого правлінням Держмолодьжитла відповідно до п. 1.4 цього Положення розподілу власних коштів (коштів статутного капіталу) Держмолодьжитла, та їх фактичної наявності (прогнозу наявності до кінця місяця) на рахунках Держмолодьжитла, повідомляє регіональним управлінням/іпотечному центру Держмолодьжитла інформацію про наявність коштів для надання кредитів (кредитних ресурсів) для цілей інформування кандидатів в позичальники та подальшого використання.

Інформація про наявність коштів для надання кредиту (кредитних ресурсів) та перелік кандидатів, які в межах коштів можуть подати заяви про надання довгострокового пільгового кредиту для будівництва (реконструкції) та придбання житла (далі – заява про надання кредиту), розміщується на офіційних веб-сайтах відповідних регіональних управлінь/іпотечного центру Держмолодьжитла, а також відповідним кандидатам надсилається 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. Фіксація факту повідомлення кандидатів на сайті РУ/Щ, 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. При цьому, перелік кандидатів, які в межах коштів можуть подати заяви про надання кредиту, формується з урахуванням першочергового права на отримання кредиту певних категорій громадян і підлягає повному відпрацюванню регіональним управлінням/іпотечним центром Держмолодьжитла відповідно до норм цього Положення незалежно від факту реєстрації нових заяв-анкет кандидатів, що мають першочергове право на отримання кредиту, якщо такі заяви-анкети були подані після публікації вищезазначеної інформації на офіційному веб-сайті регіонального управління/іпотечного центру.

Заяви-анкети кандидатів, що мають першочергове право на отримання кредиту, які зареєстровані після чергової публікації на офіційному веб-сайті інформації про наявність коштів для надання кредиту та переліку кандидатів, які в межах коштів можуть подати заяви про надання кредиту, враховуються регіональним управлінням/іпотечним центром під час публікації наступної аналогічної інформації.

У разі, якщо кандидат, що має першочергове право на отримання довгострокового пільгового кредиту, відмовився від надання такого кредиту, або ним не подано заяву та документи на отримання кредиту у встановлений термін, про що стосовно нього складено «Акт про неявку особи та неподання заяви про надання довгострокового пільгового кредиту для будівництва (реконструкції) та придбання житла», таке першочергове право вважається використаним таким кандидатом. У випадку подачі таким кандидатом повторно заяви про намір отримати кредит та реєстрації його в реєстрі, розгляд такої заяви проводиться на загальних підставах.

У разі наявності кредитних ресурсів, громадяни протягом 10-ти календарних днів особисто подають заяви про надання кредиту за формами згідно Додатків 10,11 до цього Положення, з доданням документів відповідно до розділу 4 цього Положення. Форма заяви про надання кредиту розміщується на офіційному веб-сайті відповідного регіонального управління/іпотечного центру Держмолодьжитла.

Регіональні управління/іпотечний центр Держмолодьжитла реєструють подані кандидатами заяви-анкети та заяви про надання кредиту у Журналі реєстрації за формою згідно Додатку 12 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 регіональних управлінь/іпотечного центру Держмолодьжитла за формою згідно Додатку 13 до цього Положення.

Кандидати, яким відмовлено в наданні кредиту у зв'язку з недостатньою платоспроможністю, включаються в резервні списки шляхом присвоєння ознаки (проставлення відмітки) в Інформації згідно Додатку 13 до цього Положення, що розміщується на офіційному веб-сайті відповідного регіонального управління/іпотечного центру Держмолодьжитла.

Включення кандидата до резервного списку проводиться регіональним управлінням/іпотечним центром Держмолодьжитла на підставі опрацювання поданих кандидатом документів для отримання кредиту або, якщо кандидат самотійно прийшов до висновку про його невідповідність вимогам щодо платоспроможності, за окремою заявою кандидата, що подається ним за формою згідно з Додатком 14 до цього Положення.

Якщо кандидата включено до резервного списку, реєстраційний номер його заяви-анкети для отримання кредиту залишається незмінним та за ним зберігається право на отримання кредиту в наступних періодах, але не раніше ніж з наступного бюджетного року, що слідує після бюджетного року у якому кандидата було включено до резервного списку. При цьому, кандидат повинен

самостійно повідомити регіональне управління/іпотечний центр про відновлення його платоспроможності.

До резервного списку кандидат зараховується не більше одного разу. В разі повторної відмови у наданні кредиту у зв'язку з недостатньою платоспроможністю, цей кандидат виключається з реєстру, про що в той же робочий день у реєстрі робиться відповідне позначення "виключено з реєстру".

Кандидат також може відмовитись від надання кредиту з причин особистого характеру, про що до регіонального управління/іпотечного центру подає заяву за формою згідно з Додатком 15 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 управління/іпотечний центр 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 за формою Додатку №13. 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 п. 1.3. цього Положення не надано до регіонального управління/іпотечного центру заяви про надання кредиту з додаванням відповідних документів, регіональним управлінням/іпотечним центром 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 16 до цього Положення. До Акта 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 РУ/ПЦ, 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 регіональне управління/іпотечний центр 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 за формою Додатку №13. Фіксація факту повідомлення кандидатів на сайті РУ/ПЦ, 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.

Першочергове право на отримання кредиту згідно з цим Положенням мають:

- громадяни, на яких поширюється дія Законів України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України", "Про забезпечення прав

і свобод внутрішньо переміщених осіб”;

- громадяни, які самостійно брали безпосередню участь в антитерористичній операції та/або в забезпеченні її проведення чи у здійсненні заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації в Донецькій та Луганській областях, забезпеченні їх здійснення, або сім'ї, в яких один із членів сім'ї (чоловік або дружина) брав безпосередню участь в антитерористичній операції та/або в забезпеченні її проведення чи у здійсненні заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації в Донецькій та Луганській областях, забезпеченні їх здійснення;

- члени сімей громадян, які загинули (померли) внаслідок поранення, контузії, каліцтва або захворювання, одержаних під час участі в антитерористичній операції чи у здійсненні заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації в Донецькій та Луганській областях;

- громадяни, які отримали статус особи з інвалідністю внаслідок поранення, контузії, каліцтва чи інших ушкоджень здоров'я, одержаних під час участі у масових акціях громадського протесту, що відбулися у період з 21 листопада 2013 р. по 21 лютого 2014 р.;

- члени сімей громадян, які загинули (померли) внаслідок поранення, контузії, каліцтва чи інших ушкоджень здоров'я, одержаних під час участі у масових акціях громадського протесту, що відбулися у період з 21 листопада 2013 р. по 21 лютого 2014 р., а також сім'ї осіб, яким посмертно присвоєно звання Герой України за громадянську мужність, патріотизм, героїчне відстоювання конституційних засад демократії, прав і свобод людини, самовіддане служіння Українському народові, виявлені під час Революції Гідності.

1.4. Правління Держмолодьжитла здійснює розподіл власних коштів (коштів статутного капіталу) Держмолодьжитла, передбачених для кредитування на поточний рік, пропорційно кількості заяв-анкет про реєстрацію для отримання пільгового кредиту для будівництва (реконструкції) та придбання житла, поданих громадянами до відповідних регіональних управлінь/іпотечного центру Держмолодьжитла.

При цьому, при розрахунку питомої ваги показника для розподілу, із загальної кількості зареєстрованих заяв-анкет виключаються ті, за якими: прийняте рішення про надання кредиту (видано кредит), відмовлено у наданні кредиту через невідповідність кандидата вимогам надання кредиту, відмовлено у наданні кредиту через недостатню платоспроможність кандидата (включено в резервний список), не проводиться розгляд з інших причин, кандидат відмовився від кредиту або не подав заяву та документи для розгляду, що підтверджено Актом.

Розподіл власних коштів (коштів статутного капіталу) Держмолодьжитла затверджується правлінням Держмолодьжитла на початку року, який може коригуватися протягом року за необхідності, але не рідше одного разу у квартал, з урахуванням фактичного використання коштів за звітний період, залишку коштів до використання до кінця поточного року та питомої ваги показника для розподілу, визначеного на дату розподілу відповідно до абзацу другого цього пункту.

При цьому, за наявності планових коштів по регіональному управлінню при розподілі, їх обсяг повинен бути не меншим, ніж показник середнього розміру кредиту, наданого за рахунок статутного капіталу Держмолодьжитла, у попередньому році, або розміру кредиту конкретного кандидата, розрахованому згідно з нормами цього Положення, якщо кандидатом вже подані документи на надання кредиту та вони знаходяться на розгляді в регіональному управлінні Держмолодьжитла або на погодженні Держмолодьжитла, але такий кредит не був виданий (профінансований) Держмолодьжитлом. Таке збільшення проводиться за рахунок кредитних ресурсів регіонального управління/іпотечного центру, що мають найбільше значення у розрахунку розподілу.

Для проведення розподілу регіональні управління/іпотечний центр Держмолодьжитла у перший робочий день місяця, наступного за звітним кварталом (або у строки, встановлені згідно окремого доручення), надають до Держмолодьжитла (через систему СЕД АСКОД з накладенням електронного підпису та одночасним надсиланням у форматі Excel на електронну пошту відповідального працівника управління адміністрування програм) Інформацію згідно з Додатком 17 до цього Положення, станом на кінець звітної періоду (або на дату, визначену окремим дорученням), яка готується на підставі даних Інформації, що розміщується на офіційних веб-сайтах регіональних управлінь/іпотечного центру Держмолодьжитла у відповідності до абзацу восьмого пункту 1.3. цього Положення.

1.5. Кредитні договори з кандидатами у позичальники, а також договори забезпечення укладаються від імені та в інтересах Держмолодьжитла регіональними управліннями/іпотечним центром (їх керівниками), які діють згідно із відповідним договором, укладеним із Держмолодьжитлом (на підставі відповідного доручення), на підставі рішень, погоджених правлінням Держмолодьжитла.

1.6. 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, 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.

1.7. Вартість послуг третіх осіб (до яких не належать кредитні посередники) 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, в якому, зокрема, зазначається перелік осіб, визначених Держмолодьжитлом для надання відповідних послуг (за наявності). Один примірник Паспорту споживчого кредиту підписується кандидатом та повертається Держмолодьжитлу (регіональному управлінню/іпотечному центру Держмолодьжитла);

1.8. Регіональні управління/іпотечний центр 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, що використовується в Держмолодьжитлі. Порядок роботи з програмним комплексом визначається окремими актами Держмолодьжитла.

1.9. Персональні дані кандидата/позичальника, отримані Держмолодьжитлом або регіональним управлінням/іпотечним центром Держмолодьжитла 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 законом.

Держмолодьжитло та регіональні управління/іпотечний центр Держмолодьжитла несуть відповідальність за порушення прав кандидатів/позичальників у сфері захисту персональних даних згідно із законом.

2. Об'єкт кредитування

2.1. Об'єктом кредитування є житло:

- квартири в об'єктах незавершеного будівництва, визначених відповідно до Порядку визначення об'єктів житлового будівництва, на будівництво (реконструкцію) і придбання житла у яких можуть спрямовуватись кошти, затвердженого правлінням Держмолодьжитла;

- незавершені будівництвом індивідуальні житлові будинки;

- квартири в новозбудованих об'єктах;

- новозбудований об'єкт (завершений будівництвом індивідуальний житловий будинок);

- квартири у багатоквартирних житлових будинках, індивідуальні житлові будинки, які продаються на вторинному ринку, за умови, що такі індивідуальні та багатоквартирні житлові будинки збудовано не більше ніж 45 чи реконструйовано не більше ніж 40 років тому.

Земельні ділянки, на яких знаходяться індивідуальні житлові будинки мають бути у 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 регіональному управлінні/іпотечному центрі особисто або через веб-сайт відповідного регіонального управління/іпотечного центру Держмолодьжитла;

молода сім'я (чоловік та дружина), одинокий молодий громадянин перебуває на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов або у кожного з членів молоді сім'ї, одинокого молодого громадянина відсутнє у власності житло, або кожний з членів сім'ї володіє на праві власності житловою площею, що не перевищує 13,65 квадратного метра. При цьому, молоді сім'ї (чоловік та дружина), одинокі молоді громадяни, відомості про яких відповідно до вимог Законів України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України", "Про особливості державної політики із забезпечення державного суверенітету України на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях" внесені до Єдиної інформаційної бази даних про внутрішньо переміщених осіб, мають право на отримання кредиту відповідно до цього Положення, якщо такі громадяни не мають у власності іншої житлової нерухомості, ніж та, що розташована на території, визначеній тимчасово окупованою територією відповідно до Законів України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України", "Про особливості державної політики із забезпечення державного суверенітету України на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях", та на території населених пунктів, зазначених у переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та у переліку населених пунктів, що розташовані на лінії зіткнення, затверджених розпорядженням Кабінету Міністрів України від 7 листопада 2014 р. № 1085;

вік кожного з членів молодшої сім'ї (чоловік та дружина), саодиного молодого громадянина становить до 35 років включно;

підтвердження кандидатом своєї платоспроможності (кредитоспроможності), при цьому платоспроможність передбачає, що за умови сплати щомісячного платежу в рахунок погашення кредиту з урахуванням відсотків залишок середньомісячного доходу молодшої сім'ї, саодиного молодого громадянина не може бути меншим, ніж трикратний прожитковий мінімум, визначений законодавством на відповідний період, з розрахунку на кожного працюючого члена сім'ї;

згоди на доступ Держмолодьжитла та/або його регіонального управління/іпотечного центру 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 10 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 реєстрації кандидата. При цьому, після оформлення позичальником права власності на житло, позичальник зобов'язаний виконати вимогу, щодо зняття його з обліку громадян, що потребують поліпшення житлових умов, про що зазначається у кредитному договорі.

3.3. Максимальний розмір кредиту на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла визначається Держмолодьжитлом з урахуванням нормативної площі (21 кв. метр загальної площі житла на одного члена сім'ї та додатково 10,5 кв. метрів на сім'ю), найменшого показника експертної, 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.

3.5. 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.

3.6. 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.

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

3.8. Відсоткова ставка за користування кредитом встановлюється у розмірі облікової ставки Національного банку України, діючої на момент прийняття рішення про надання кредиту, при цьому відсотки за користування кредитом не нараховуються позичальникам на яких поширюються дія пункту п'ятнадцятого статті 14 Закону України «Про соціальний і правовий захист військовослужбовців та членів їх сімей».

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

3.10. Платежі за посередницькі послуги регіонального управління/іпотечного центру Держмолодьжитла, пов'язані 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.

3.11. До укладення кредитного договору, регіональне управління/іпотечний центр 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), із зазначенням дати надання такої інформації та терміну її актуальності (Додаток №1 до цього Положення, який є його невід'ємною частиною). Один примірник паспорту споживчого кредиту, підписаний регіональним управлінням/іпотечним центром Держмолодьжитла та кандидатом в позичальники, додається до кредитної справи.

3.11. До прийняття рішення про надання кредиту регіональне управління/іпотечний центр Держмолодьжитла отримує від кандидата в позичальники (кожного працюючого члена сім'ї, доходи яких приймаються для розрахунку платоспроможності (кредитоспроможності) при наданні кредиту згідно цього Положення), згоди на доступ Держмолодьжитла та/або його регіонального управління/іпотечного центру 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 (Додаток № 2 до цього Положення), з метою отримання від Бюро кредитного звіту. Згода надається:

членами сім'ї кандидата, доходи яких приймаються для розрахунку платоспроможності (кредитоспроможності) при наданні кредиту згідно цього Положення – у вигляді спеціальної заяви (додаток 3 до цього Положення);

поручителем – у заяві про розгляд кандидатури поручителя (додаток 4 до цього Положення).

Оригінали документів про згоду суб'єктів кредитних історій на доступ Держмолодьжитла та/або його регіонального управління/іпотечного центру 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 відповідно регіонального управління/іпотечного центру Держмолодьжитла інформацію, необхідну для прийняття рішення щодо можливості надання кредиту кандидату.

3.12. 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.

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

4. Порядок надання та погашення кредиту

4.1. Кредити надаються у об'єктах незавершеного будівництва, визначених відповідно до Порядку визначення об'єктів житлового будівництва, на будівництво (реконструкцію) і придбання житла у яких можуть спрямовуватись кошти, затвердженого правлінням Держмолодьжитла, після укладання між регіональним управлінням/іпотечним центром Держмолодьжитла та забудовником 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 регіонального управління/іпотечного центру Держмолодьжитла заяву про надання кредиту за формою згідно з Додатками 10,11 до цього Положення, до якої додаються:

анкета позичальника за формою згідно з Додатком 18 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 Автономної Республіки Крим, м. Севастополя, Донецької та Луганської областей);

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, необхідні для визначення платоспроможності кандидата (надаються на кожного працюючого члена сім'ї), а саме:

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 з 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.

Громадяни, на яких поширюється дія Законів України „Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України”, „Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб” (внутрішньо переміщені особи) також подають копію довідки про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 1 жовтня 2014 р. № 509 “Про облік внутрішньо переміщених осіб” (Офіційний вісник України, 2014 р., № 81, ст. 2296; 2015 р., № 70, ст. 2312) та копії відповідних довідок членів сім'ї.

Громадяни, які самостійно брали безпосередню участь в антитерористичній операції та/або в забезпеченні її проведення чи у здійсненні заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації в Донецькій та Луганській областях, забезпеченні їх здійснення, або сім'ї, в яких один із членів сім'ї (чоловік або дружина) брав безпосередню участь в антитерористичній операції та/або в забезпеченні її проведення чи у здійсненні заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської Федерації в Донецькій та Луганській областях, забезпеченні їх здійснення, також подають копію посвідчення учасника бойових дій та довідку з Єдиного реєстру учасників антитерористичної операції.

Члени сімей громадян, які загинули (померли) внаслідок поранення, контузії, каліцтва або захворювання, одержаних під час участі в антитерористичній операції чи у здійсненні заходів із забезпечення національної безпеки і оборони, відсічі і стримування збройної агресії Російської

Федерації в Донецькій та Луганській областях, та члени сімей громадян, які загинули або померли внаслідок поранень, каліцтва, контузії чи інших ушкоджень здоров'я, одержаних під час участі у Революції Гідності, а також сім'ї осіб, яким посмертно присвоєно звання Герой України за громадянську мужність, патріотизм, героїчне відстоювання конституційних засад демократії, прав і свобод людини, самовіддане служіння Українському народові, виявлені під час Революції Гідності, також подають копію посвідчення члена сім'ї загиблого.

Громадяни, які отримали статус особи з інвалідністю внаслідок поранення, контузії, каліцтва, чи інших ушкоджень здоров'я, одержаних під час участі у масових акціях громадського протесту, що відбулися у період з 21 листопада 2013 року по 21 лютого 2014 року, також подають копію посвідчення особи з інвалідністю внаслідок війни.

Під час подання необхідних документів до регіонального управління/іпотечного центру Держмолодьжитла кандидат повинен пред'явити паспорт. У разі наявності в регіональному управлінні/іпотечному центрі Держмолодьжитла програми для зчитування даних з паспорта громадянина України з безконтактним електронним носієм у формі ID-картки, регіональне управління/іпотечний центр 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. Регіональне управління/іпотечний центр 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 - шостим пункту 3.1 цього Положення.

4.4. У разі надання кредиту на придбання житла, між кандидатом, який має право на отримання кредиту відповідно до умов Положення та подав до регіонального управління/іпотечного центру Держмолодьжитла всі необхідні документи відповідно до вимог Положення, та відчужувачем (продавцем) житла, до прийняття рішення про надання кредиту на придбання житла, має бути укладений попередній договір щодо купівлі-продажу житла або договір купівлі-продажу житла з відкладальною умовою (щодо сплати вартості житла за договором купівлі-продажу після перерахування коштів кредиту на особистий рахунок кандидата, відкритий в банку).

4.5. Після надання кандидатом регіональному управлінню/іпотечному центру Держмолодьжитла копії договору про придбання житла та звіту про оцінку майна, підготовленого суб'єктом оціночної діяльності, регіональне управління/іпотечний центр Держмолодьжитла протягом 15 календарних днів:

приймає рішення про надання кредиту за рахунок власних коштів (коштів статутного капіталу) Держмолодьжитла (Додаток 21 до цього Положення), в межах розподілу коштів, проведеного відповідно до п. 1.4. цього Положення та доведеного до регіонального управління/іпотечного центру Держмолодьжитла правлінням Держмолодьжитла;

передає рішення про надання іпотечного кредиту та проект кредитного договору, копію укладеного договору про співробітництво та інші документи, визначені нормативно-правовими актами та актами Держмолодьжитла, на розгляд до Кредитного комітету Держмолодьжитла

(форма запиту – Додаток 22 до цього Положення).

4.6. Рішення про надання іпотечного кредиту розглядається Кредитним комітетом Держмолодьжитла та погоджується правлінням Держмолодьжитла. Якщо протягом одного місяця з дати погодження правлінням Держмолодьжитла кредитний договір не укладається, рішення про надання такого кредиту вважається недійсним.

4.7. 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 пункту 5.2 цього Положення.

Про відмову у наданні кредиту регіональне управління/іпотечний центр Держмолодьжитла протягом 30 календарних днів з дня подання кандидатом необхідних документів надсилає кандидатові 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.

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

4.9. Договір про іпотечний кредит укладається у разі позитивного рішення Кредитного комітету Держмолодьжитла та після погодження правлінням Держмолодьжитла прийнятого регіональним управлінням/іпотечним центром Держмолодьжитла рішення про надання кредиту.

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 кредитор, 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 сьомим 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.

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

4.11. У разі, якщо між кандидатом та відчужувачем було укладено попередній договір щодо купівлі-продажу 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 рахунку, а також укладає із відчужувачем (продавцем) житла договір купівлі-продажу житла, що підлягає нотаріальному посвідченню, відповідно до умов попереднього договору.

4.12. Фінансування будівництва (реконструкції) чи придбання житла здійснюється відповідно до договору про придбання житла та договору про співробітництво у безготівковій формі за письмовим розпорядженням регіонального управління/іпотечного центру Держмолодьжитла шляхом перерахування банком коштів з рахунка позичальника на рахунок замовника (управителя, продавця).

У разі надання кредиту на придбання житла, регіональне управління/іпотечний центр 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).

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

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

4.13.1.1. Між позичальником (в особі одного з подружжя)/відчужувачем та Держмолодьжитлом – нотаріально посвідчений іпотечний договір, за примірною формою згідно з Додатком 19 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.

4.13.1.2. 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 регіональним управлінням/іпотечним центром Держмолодьжитла надається перелік акредитованих Держмолодьжитлом страхових компаній (не менше трьох), які надають супровідні послуги у сфері страхування;

4.13.1.3. 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;

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

4.13.2. У разі надання кредиту на придбання житла:

4.13.2.1. Договір іпотеки об'єкта кредитування за примірною формою згідно з Додатком 20 до цього Положення, з обов'язковою реєстрацією обтяження предмета іпотеки та накладенням заборони на відчуження об'єкта кредитування за рахунок кандидата (позичальника).

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.

4.13.2.2. 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;

4.13.2.3. 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;

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

4.14. У строк, визначений кредитним договором, між позичальником та Держмолодьжитлом укладається іпотечний договір про іпотеку об'єкта кредитування або, якщо раніше між ними було укладено іпотечний 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 придбається.

4.15. 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).

4.16. 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.

4.17. 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.

4.18. 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.

4.19. 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 регіональне управління/іпотечний центр 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 (або регіональне управління/іпотечний центр 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 (або регіональне управління/іпотечний центр 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 регіонального управління/іпотечного центру Держмолодьжитла) повідомлення про таку вимогу.

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

4.20. У разі невиконання позичальником умов договору про іпотечний кредит Держмолодьжитло (від імені та в інтересах якого також може діяти регіональне управління/іпотечний центр 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 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.

4.21. 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.

4.221.1. 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 некротного 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.

4.21.2. 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.

4.21.3. Про намір достроково погасити кредит у повному обсязі або частково позичальник зобов'язаний повідомити регіональне управління/іпотечний центр Держмолодьжитла у строк, визначений у кредитному договорі.

4.22. Реструктуризація заборгованості позичальника та штрафних санкцій за договором про іпотечний кредит шляхом надання пільгового періоду, протягом якого позичальнику надаються пільгові умови їх сплати (у т.ч. зменшення розміру відсотків та ін.), та/або відстрочення (розстрочення) сплати простроченої заборгованості та штрафних санкцій за кредитним договором, що виникли на момент проведення реструктуризації проводиться у порядку та на умовах, визначених рішенням правління Держмолодьжитла.

4.23. 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.

4.24. 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, на підставі укладеного додаткового договору/договору про внесення змін до договору про іпотечний кредит, яким буде змінено умови кредитування (далі – додатковий договір).

4.24.1. Підписати відповідний договір про зміну умов кредитування може безпосередньо позичальник до дати мобілізації або його довірена особа.

Обов'язкові документи для укладення додаткового договору:

1. Паспорт позичальника або довіреної особи;

2. Реєстраційний номер облікової картки платника податків позичальника або довіреної особи;
3. Заява про звільнення від нарахування штрафних санкцій, пені та відсотків за користування кредитом за формою, затвердженою рішенням правління Держмолодьжитла;
4. Військовий квиток (для військовослужбовців) ;
5. Довідка про призов військовозобов'язаного на військову службу, видана військовим комісаріатом або військовою частиною, із зазначенням дати мобілізації, підписана начальником (командиром) та скріплена печаткою (для військовозобов'язаних);
6. Виписка з наказу про зарахування до списків особового складу військової частини (для резервістів), із зазначенням дати мобілізації, підписана начальником (командиром) та скріплена печаткою;
7. Для довіреної особи - нотаріально посвідчена довіреність, в якій будуть передбачені необхідні повноваження, в тому числі підписання додаткових договорів/ договорів про внесення змін до договору про іпотечний кредитна зміні умов кредитування в Держмолодьжитлі.

5. Визначення платоспроможності (кредитоспроможності) кандидатів (позичальників)

5.1. До укладення кредитного договору Держмолодьжитло та регіональні управління/іпотечний центр 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 визначається наступним чином:

5.2.1. Платоспроможність (кредитоспроможність) кандидата передбачає, що за умови сплати щомісячного платежу в рахунок погашення кредиту з урахуванням відсотків, залишок середньомісячного доходу кандидата (сім'ї кандидата) не може бути меншим, ніж трикратний прожитковий мінімум, визначений законодавством на відповідний період, з розрахунку на кожного працюючого члена сім'ї.

Платоспроможність розраховується за формулою:

$$П = СрСд - (Щмп + Вм\%) \geq 3P_{\min} \times \text{кількість працюючих членів сім'ї},$$

де:

П - платоспроможність;

СрСд – середній сукупний дохід кандидата(з урахуванням доходів працюючого члена сім'ї) на місяць (грн.);

Щмп - розмір щомісячного платежу кредиту (грн.);

Вм % - розмір щомісячного платежу відсотків за користування кредитом (грн.);

P_{min} - прожитковий мінімум.

5.2.2. У випадку надання кандидатом у позичальники договору поруки (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, відповідно до підпункту 5.2.1 цього пункту.

Укладаючи договір поруки згідно 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

5.2.3. У випадку отримання від Бюро кредитного звіту, в якому буде зазначено, що кандидат (один або декілька членів сім'ї, на яких розраховується кредит), вже має інші зобов'язання за кредитом (ами) банків або небанківських фінансових установ, платоспроможність (кредитоспроможність) розраховується за формулою:

$$П = С_{рСд} - (Щ_{мп} + Вм\%) - (Щ_{мп1} + Вм\%1) \geq 3P_{\min} \times \text{кількість працюючих членів сім'ї},$$

де:

П - платоспроможність;

$S_{pCд}$ – середній сукупний дохід кандидата (з урахуванням доходів працюючого члена сім'ї) на місяць (грн.);

$Щ_{мп}$ - розмір щомісячного платежу кредиту (грн.);

$Вм\%$ - розмір щомісячного платежу відсотків за користування кредитом (грн.);

P_{\min} - прожитковий мінімум;

$Щ_{мп1}$ - розмір щомісячного платежу кредиту (ів) (грн.) отриманого(го) в іншому банку або небанківській фінансовій установі;

$Вм\%1$ - розмір щомісячного платежу відсотків за користування кредитом (ами) (грн.), отриманим в банку або небанківській фінансовій установі;

У разі, якщо у поручителя є зобов'язання за кредитами банків або небанківських фінансових установ, платоспроможність кандидата розраховується з урахуванням додавання до сукупного доходу сім'ї кандидата в позичальники половини середньомісячного доходу поручителя, за мінусом витрат поручителя на виконання зобов'язань за кредитним договором.

6. Страхування

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

6.3. З метою запобігання ризикам втрат через невиконання замовником своїх зобов'язань між замовником і страховою компанією укладаються:

договір страхування будівельно-монтажних робіт на весь період спорудження Об'єкта житлового будівництва від ризиків випадкового пошкодження або знищення внаслідок техногенних аварій або аварійних явищ, стихійного лиха тощо

або

договір страхування об'єкта кредитування на гарантійний термін його експлуатації від ризиків випадкового пошкодження чи знищення внаслідок техногенних аварій або аварійних явищ,

стихійного лиха тощо.

7. Порядок ведення кредитних справ

7.1. Регіональні управління/іпотечний центр 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, що затверджується 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 директор регіонального управління/іпотечного центру Держмолодьжитла.

7.4. Оригінали кредитних договорів у двох примірниках, що визначені при укладанні для Держмолодьжитла, договорів іпотеки житла (майнових прав/нерухомого майна) у двох примірниках, що визначені 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 регіональними управліннями до архіву Держмолодьжитла (крім Іпотечного центру в м. Києві та Київській області, який надає належним чином завірені копії вказаних договорів).

За необхідності використання в роботі регіонального управління 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.

Додаток 2

до Положення про 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)

ПОВІДОМЛЕННЯ
про назву та адресу бюро кредитних історій,
до якого передаватиметься кредитна історія

«_____» _____ 20__ р.

(прізвище, ім'я та по батькові громадянина)

що мешкає за адресою: _____,
ідентифікаційний номер _____, паспортні дані _____.

Держмолодьжитло відповідно до статті 9 Закону України «Про організацію формування та обігу кредитних історій» повідомляє Вам про назву та адресу бюро кредитних історій (далі – Бюро), до якого передаватиме інформацію для формування кредитної історії _____ (ПІБ) у разі надання кредиту на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла за рахунок власних коштів (коштів статного капіталу) Держмолодьжитла:

назва бюро: Приватне акціонерне товариство «МІЖНАРОДНЕ БЮРО КРЕДИТНИХ ІСТОРІЙ» (ідентифікаційний код юридичної особи в ЄДРПОУ 34299140, Ліцензія Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 22.11.2011 року на провадження господарської діяльності зі збирання та використання інформації, яка складає кредитну історію, Серія АГ № 505532);

адреса бюро: Місцезнаходження: м. Київ, проспект Перемоги 65, офіс 306,

Поштова адреса: 03062, м. Київ, проспект Перемоги 65, офіс 306

тел. (факс) +38 (044) 422 51 85.

Довідково інформуємо, що згідно із статтею 7 Закону України «Про організацію формування та обігу кредитних історій» кредитна історія містить таку інформацію (якщо позичальником є фізична особа):

1) відомості, що ідентифікують особу:

а) для фізичних осіб:

прізвище, ім'я та по батькові;

дата народження;

паспортні дані;

місце проживання;

ідентифікаційний номер згідно з Державним реєстром фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів (у разі наявності) (далі - ідентифікаційний номер);

відомості про поточну трудову діяльність;

сімейний стан особи та кількість осіб, які перебувають на її утриманні;

дата і номер державної реєстрації, відомості про орган державної реєстрації та основний предмет господарської діяльності фізичної особи - суб'єкта підприємницької діяльності;

2) відомості про грошове зобов'язання суб'єкта кредитної історії:

а) відомості про кредитний правочин та зміни до нього (номер і дата укладання правочину, сторони, вид правочину);

б) сума зобов'язання за укладеним кредитним правочином;

в) вид валюти зобов'язання;

г) строк і порядок виконання кредитного правочину;

г) відомості про розмір погашеної суми та остаточну суму зобов'язання за кредитним правочином;

д) дата виникнення прострочення зобов'язання за кредитним правочином, його розмір і стадія погашення;

е) відомості про припинення кредитного правочину та спосіб його припинення (у тому числі за згодою сторін, у судовому порядку, гарантом тощо);

є) відомості про визнання кредитного правочину недійсним і підстави такого визнання;

3) інформацію 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:

а) наявність заборгованості за податками та обов'язковими платежами;

б) рішення судів, що стосуються виникнення, виконання та припинення зобов'язань за укладеним кредитним правочином;

в) рішення судів та органів виконавчої влади, що стосуються майнового стану суб'єкта кредитної історії;

г) інші відомості, що впливають на спроможність виконання суб'єктом кредитної історії власних зобов'язань;

4) відомості про операції з інформацією, яка складає кредитну історію:

а) дата оновлення кредитної історії;

б) найменування Користувача, який надав інформацію до кредитної історії, у разі його згоди на це;

в) коментар суб'єкта кредитної історії у випадках, передбачених цим Законом.

Обсяг інформації про суб'єкта кредитної історії, що надається або отримується Держмолодьжитлом, визначається з урахуванням вимог, які передбачені вказаним Законом.

(підпис)

(ініціали та прізвище особи, що вручила повідомлення)

Я, _____ (ПІБ), примірник повідомлення про назву та адресу бюро кредитних історій, до якого передаватиметься кредитна історія _____ (ПІБ) отримав.

Надаю згоду на збір, зберігання, використання та поширення Держмолодьжитлом та/або його регіональним управлінням/іпотечним центром через будь-яке бюро кредитних історій інформації про мене як суб'єкта кредитної історії, визначеної пунктами 1 і 2 частини першої статті 7 Закону України «Про організацію формування та обігу кредитних історій».

Підтверджую, що у день підписання цієї заяви мені письмово повідомлено про назву та адресу бюро кредитних історій, до якого Держмолодьжитло та/або його регіональне управління/іпотечний центр передаватиме інформацію для формування кредитної історії позичальника _____ (ПІБ). Також мені повідомлено, що інформація про назву та адресу бюро кредитних історій, до якого Держмолодьжитлом та/або його регіональним управлінням/іпотечним центром передаватиметься інформація для формування кредитної історії позичальника, розміщена на офіційному сайті Держмолодьжитла. Згоду на передачу такої кредитної історії до бюро кредитних історій, зазначеного в повідомленні, надаю.

(дата)

(підпис)

(ініціали та прізвище)

Додаток 3

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

_____ регіональне управління/
іпотечний центр Держмолодьжитла

(ПІБ заявника)

Адреса: _____

тел. _____

Заява

Я, _____ (ПІБ) підписанням цієї заяви надаю згоду на збір, зберігання, використання та поширення Держмолодьжитлом та/або його регіональним управлінням/іпотечним центром через будь-яке бюро кредитних історій інформації про мене як суб'єкта кредитної історії, визначеної пунктами 1 і 2 частини першої статті 7 Закону України «Про організацію формування та обігу кредитних історій».

Підтверджую, що у день підписання цієї заяви мені письмово повідомлено про назву та адресу бюро кредитних історій, до якого Держмолодьжитло та/або його регіональне управління/іпотечний центр передаватиме інформацію для формування кредитної історії позичальника. Також мені повідомлено, що інформація про назву та адресу бюро кредитних історій, до якого Держмолодьжитлом та/або його регіональним управлінням/іпотечним центром передаватиметься інформація для формування кредитної історії позичальника, розміщена на офіційному сайті Держмолодьжитла.

(дата)

(підпис)

(ініціали та прізвище)

Додаток 4

до Положення про 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)

**регіональне управління/
іпотечний центр Держмолодьжитла**

(ПІБ заявника)

Адреса: _____
тел. _____

Заява

Я, _____, прошу розглянути мою кандидатуру як поручителя
для забезпечення виконання зобов'язань _____ (ПІБ кандидата) за кредитом,
який надається _____ (ПІБ) для будівництва (реконструкції) чи придбання
житла за рахунок власних коштів (коштів статутного капіталу) Держмолодьжитла.

Підписанням цієї заяви надаю згоду на врахування моїх доходів при розрахунку
платоспроможності _____ (ПІБ кандидата).

Підписанням цієї заяви надаю згоду на збір, зберігання, використання та поширення
Держмолодьжитлом та/або його регіональним управлінням/іпотечним центром через будь-яке
бюро кредитних історій інформації про мене як суб'єкта кредитної історії, визначеної
пунктами 1 і 2 частини першої статті 7 Закону України «Про організацію формування та обігу
кредитних історій».

Підтверджую, що у день підписання цієї заяви мені письмово повідомлено про назву та
адресу бюро кредитних історій, до якого Держмолодьжитло та/або його регіональне
управління/іпотечний центр передаватиме інформацію для формування кредитної історії
позичальника. Також мені повідомлено, що інформація про назву та адресу бюро кредитних
історій, до якого Держмолодьжитлом та/або його регіональним управлінням/іпотечним
центром передаватиметься інформація для формування кредитної історії позичальника,
розміщена на офіційному сайті Держмолодьжитла.

Додатки¹:

1. _____;
2. _____;
3. _____.

_____)
(дата) (підпис) (ініціали та прізвище)

¹ До заяви додаються:

1. Копії сторінок паспорта громадянина України, що містять останнє фото, ПІБ, відомості про дату видачі та орган, що видав паспорт, про перебування у шлюбі, або копія паспорта громадянина України з безконтактним електронним носієм у формі ID-картки та, у разі відсутності в регіональному управлінні/іпотечному центрі Держмолодьжитла програми для зчитування даних з такого паспорта – витяг з Єдиного державного демографічного реєстру щодо реєстрації місця проживання та відомостей про перебування у шлюбі, або копія іншого документа (інших документів), що посвідчує особу, містить відомості про місце реєстрації, перебування у шлюбі, відмітку про наявність права здійснювати будь-які платежі за серією та номером паспорта (за наявності);
2. копії довідки про присвоєння ідентифікаційного номера згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків та інших обов'язкових платежів/ документа, що засвідчує реєстрацію у Державному реєстрі фізичних осіб - платників податків (крім осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття номера і повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку в паспорті);
3. документи, що підтверджують доходи поручителя.