

# Програма Іпотека від Забудовника від 5%\*

## Для кого

### з 20.03.2023

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

### Пізніше у 2023 році

- ветерани війни та члени їх сімей; учасники бойових дій, особи з інвалідністю внаслідок війни, сім'ї загиблих (померлих) ветеранів війни, визначені статтею 10 Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту", а також сім'ї загиблих (померлих) Захисників і Захисниць України. Дія цього підпункту не поширюється на сім'ї загиблих (померлих) Захисників і Захисниць України, яким виплачена одноразова грошова допомога відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 р. № 168 "Питання деяких виплат військовослужбовцям, особам рядового і начальницького складу, поліцейським та їх сім'ям під час дії воєнного стану"  
- внутрішньо переміщені особи;  
- інші громадяни України, які не мають власної житлової нерухомості або у власності яких менше ніж 52,5 кв. метра для сім'ї з однієї особи (одинок особа), та додатково 21 кв. м — на кожного наступного члена сім'ї.

## Умови

### Участі у Програмі:

- громадяни України;
- від 18 років на дату оформлення кредиту до 70 років на дату погашення;
- платоспроможні;
- не має нерухомості, або її площа\* не більша 52,5 м<sup>2</sup> на одну особу +21 м<sup>2</sup> на кожного наступного члена сім'ї;
- не фігурує в санкційних списках;

### Вибору житла:

- майнові права на квартиру у ЖК OSNOVA або ЖК SMART;
- площа: не більше, ніж 52,5 м<sup>2</sup> на 1 особу + 21 м<sup>2</sup> на кожного наступного члена сім'ї додатково АЛЕ вартість понаднормативної площі житла покривається Кандидатом за рахунок першого внеску;
- підлягає обов'язковому страхуванню;
- вартість 1 кв. м. загальної площі житла не повинна перевищувати граничну вартість 1 кв. м. житла. Гранична вартість 1 кв. м. загальної площі житла для м. Запоріжжя не може перевищувати опосередковану вартість спорудження житла за регіонами України, визначену Мінрегіоном та збільшену в 2 рази.

### Кредитування:

- Фіксована відсоткова ставка 5% річних;
- щорічна комісія від 5% до 20%;
- термін до 5 років;
- перший рік без переплат;
- перший внесок від 20%;
- фіксація ціни.

### Погодження кредитного комітету:

- Подання заяви, опитувальника та усіх необхідних документів для проходження процедури погодження Кандидата на участь у Програмі Іпотека від Забудовника
- Попереднє погодження фінансовою установою платоспроможності (фінансовий моніторинг) та відповідності Кандидата умовам надання кредиту до підписання Договору про відступлення права вимоги та заміну сторони за Договором купівлі-продажу майнових прав на квартиру
- Отримання попереднього погодження кредитного комітету фінансової установи
- підписання Договору про відступлення права вимоги та заміну сторони за Договором КПМП
- у визначений термін проходження повторного погодження ФУ платоспроможності (фінансовий моніторинг) та відповідності Кандидата умовам надання Іпотеки
- Підписання Іпотечного Договору та отримання кредиту для розрахунок за майнові права відповідно до Договору про відступлення права вимоги та заміну сторони за Договором КПМП

## Приклад розрахунку вартості майнових прав за Програмою Іпотека від Забудовника від 5%, грн.

Площа квартири, м.кв.	56,0
Ціна з м.кв.	27 000
Загальна вартість квартири	1 512 000
Перший внесок 20%	302 400
Щомісячний платіж <b>1 рік</b> без % з урахуванням курсової різниці	20 160
<b>Залишок для оформлення Іпотеки без курсової різниці</b>	<b>967 680</b>
Щомісячний платіж <b>2 рік</b> з урахуванням реальної відсоткової ставки <b>5,12%</b>	23 733
Щомісячний платіж <b>3 рік</b> з урахуванням реальної відсоткової ставки <b>5,12%</b>	22 725
Щомісячний платіж <b>4 рік</b> з урахуванням реальної відсоткової ставки <b>5,12%</b> ,	21 717
Щомісячний платіж <b>5 рік</b> з урахуванням реальної відсоткової ставки <b>5,12%</b>	20 709

### Додаткові витрати

Загальна комісія за обслуговування кредитної заборгованості:	229 824
<b>2 рік</b> 5% від суми кредиту	48 384
<b>3 рік</b> 10% від залишкової суми кредиту	70 560
<b>4 рік</b> 15% від залишкової суми кредиту	66 528
<b>5 рік</b> 20% від залишкової суми кредиту	44 352
Страхування нерухомого майна (предмету іпотеки), щорічно 0,5%, всього за період з 2-5 рік	30 240
Страхування життя Позичальника, починаючи з 3-го року щорічно 0,6% від залишкової суми кредиту, всього за період 3-5 рік	8 346
Послуга оцінювача, разово	1 500
Послуга нотаріуса, 2 рази	16 000
<b>Фінальна вартість квартири після виконання усіх зобов'язань за Іпотекою від Забудовника</b>	<b>1 896 835</b>
<b>Фінальна ціна з м.кв.</b>	<b>33 872</b>

## Переваги Програми Іпотека від Забудовника від 5%

1. Фіксація вартості квартири не залежно від ситуації на ринку нерухомості України
2. Фінальна вартість квартири після виконання всіх зобов'язань за Іпотекою залишається конкурентною та інвестиційно привабливою.
3. Зручний щомісячний платіж
4. Конкурентні умови вартості кредитних коштів у порівнянні зі споживчими кредитами інших фінансових та банківських установ
5. Всебічний супровід спеціалістами на усіх етапах іпотечної угоди
6. Власне житло вже через рік

## \*Програма Іпотека від Забудовника PROSTIR від 5%

### **ВИЗНАЧЕННЯ ТА ТЕРМІНИ**

**Позичальник** іпотечного кредиту (далі – Позичальник, Кандидат) – фізична особа — дієздатний та правоздатний громадянин України, яка отримує іпотечне кредитування на умовах, визначених кредитним договором, та відповідає вимогам, встановленим Кредитором та Забудовником;

**ФОП** - фізична особа, що здійснює підприємницьку діяльність за умови її державної реєстрації в порядку, встановленому чинним законодавством України;

**Члени сім'ї позичальника** – дружина (чоловік), у тому числі особи, які спільно проживають, пов'язані спільним побутом, але не перебувають у зареєстрованому шлюбі (крім осіб, взаємні права та обов'язки яких не мають характеру сімейних), їх малолітні та неповнолітні діти (до 18 років, якщо згідно із законом вони не набувають прав повнолітньої особи раніше), які проживають разом з позичальником;

**Дохід позичальника** – сукупний дохід позичальника та членів його сім'ї (у разі коли вони виступають поручителями за кредитом), отриманий у грошовій формі;

**Кандидат** – особа, що претендує на отримання кредиту відповідно до умов Постанови;

**Кредитор** – фінансова установа, яка здійснює свою діяльність відповідно до чинного законодавства України;

**Іпотечний кредит** – цільовий кредит, який надається Позичальнику, відповідно до правил і процедур кредитора та законодавства для придбання предмета іпотеки, який передається в іпотеку кредитору, як забезпечення за таким кредитом;

**Кредитний договір** – договір про іпотечний кредит, що укладається в установленому законодавством порядку між кредитором і Позичальником, відповідно до якого здійснюється іпотечне кредитування;

**Предмет іпотеки** (далі ПІ) – зареєстроване відповідно до чинного законодавства житло або майнові права на житло в об'єктах, що будуються та відповідають законодавчим вимогам;

**Майнові права на житло, що будується**, – сукупність майнових прав на житло в складі об'єкта житлового будівництва, будівництво якого фінансується у порядку, визначеному законодавством які передаються в іпотеку кредитору у порядку, визначеному законодавством, для забезпечення виконання позичальником зобов'язань за укладеним кредитним договором;

**Іпотекодавець** – особа, яка передає в іпотеку нерухоме майно або майнові права на житло для забезпечення виконання власного зобов'язання або зобов'язання іншої особи перед іпотекодержателем. Іпотекодавцем може бути позичальник або майновий поручитель;

**Іпотекодержатель** – кредитор за основним зобов'язанням, визначеним кредитним договором;

**Платоспроможність** – здатність Позичальника своєчасно і повністю виконувати прийняті на себе зобов'язання, включаючи зобов'язання за іпотечним житловим кредитом;

**Кредитоспроможність** – вірогідність повернення Позичальником житлового іпотечного кредиту і сплати відсотків за кредитом в повному обсязі і у встановлені кредитним договором строки;

**Суб'єкти оціночної діяльності** (на далі - СОД) – зареєстровані в установленому законодавством України порядку фізичні особи - суб'єкти підприємницької діяльності, а також суб'єкти господарювання - юридичні особи-резиденти, які отримали та мають діючий сертифікат суб'єкта оціночної діяльності відповідно до чинного законодавства України та надають послуги з оцінки майна;

**Класичні платежі** - регулярні щомісячні платежі, що направляються на погашення іпотечного житлового кредиту, а саме, основного боргу і процентів, що розраховуються таким чином, що в кінці терміну кредитного договору за умови виконання зобов'язання Позичальником, заборгованість повністю погашається;

**Платіжний період** – період сплати, за який Позичальник повинен сплатити черговий платіж за користування кредитом, згідно графіку погашення, який дорівнює одному місяцю;

Інші терміни використовуються в Правилах відповідно до законодавства України або згідно їх звичайного вжитку.

## 2. ПОДАЧА ЗАЯВКИ КАНДИДАТОМ НА ОФОРМЛЕННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ ТА ОТРИМАННЯ ПОПЕРЕДНЬОГО РІШЕННЯ

Для отримання кредиту Кандидат заповнює Кредитору заяву, що містить такі відомості:

Іпотека від Забудовника від 5%	Є-Оселя від 3%
▪ прізвище, ім'я, по батькові (за наявності);	
▪ відмітка про належність до цільової аудиторії;	
▪ реєстраційний номер облікової картки платника податків з Державного реєстру фізичних осіб – платників податків;	
▪ громадянство;	
▪ дату та місце народження;	
▪ серію та/або номер паспорту, дату його видачі, найменування органу, що видав паспорт, строк його дії (за наявності);	
▪ адресу та дату поточного задекларованого (zareєстрованого) місця проживання (за відсутності надається довідка про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи);	
▪ номер довідки про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи, дата її видачі (за наявності);	
▪ про членів сім'ї: ступінь родинних зв'язків; прізвище, ім'я, по батькові (за наявності); дата народження; реєстраційний номер облікової картки платників податків з Державного реєстру фізичних осіб – платників податків (для дітей віком до 14 років - за наявності); серія та номер свідоцтва про народження (за наявності); серія та номер свідоцтва про шлюб (за наявності);	
розмір сукупного доходу за останні 6 місяців за інформацією, наявною в Державному реєстрі загальнообов'язкового державного соціального страхування в Державному реєстрі фізичних осіб – платників податків на момент заповнення заяви;	
▪ загальна площа житлової нерухомості позичальника (за наявності);	
▪ загальна площа житлової нерухомості членів його сім'ї (за наявності);	
▪ <b>відмітка про відсутність діючих договорів, укладених згідно з умовами Постанови Кабінету Міністрів України від 02.08.2022 року №856 «Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України», а також за іншими державними програмами по забезпеченню громадян України житлом, визначених підпунктом 6 пункту 8 Постанови;</b>	
▪ відмітка про включення/не включення Кандидата або члена сім'ї Кандидата до осіб, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи відповідно до Закону України “Про санкції”, або осіб, які мають значну економічну та політичну вагу в суспільному житті (олігархів) відповідно до Закону України “Про запобігання загрозам національній безпеці, пов'язаним із надмірним впливом осіб, які мають значну економічну та політичну вагу в суспільному житті (олігархів)”;	
▪ відмітка про згоду Кандидата та членів сім'ї (що будуть виступати поручителями) на обробку персональних даних, на доступ до його кредитної історії в бюро кредитних історій, Кредитного реєстру Національного банку України.	
▪ сформовану засобами Порталу Дія довідку про суми виплачених доходів та утриманих податків за останні шість місяців за інформацією, наявною в Державному реєстрі фізичних осіб — платників податків на момент заповнення заяви;	
▪ індивідуальні відомості про застраховану особу з реєстру застрахованих осіб Державного реєстру загальнообов'язкового державного соціального страхування за формою ОК-7, сформовані засобами Порталу Дія, за останні десять років на момент заповнення заяви”.	

У разі коли у Кандидата є повнолітні члени сім'ї (чоловік/ дружина), Заява подається за згодою кожного повнолітнього члена сім'ї, на якого розраховується розмір кредиту щодо включення їх у розрахунок кредиту та підтверджується підписом повнолітні члени сім'ї (чоловік/ дружина).

**Кандидат забезпечує достовірність відомостей, що містяться в заяві.**

За результатами розгляду Заяви та інших документів (анкет, опитувальників та інше) Кредитор формує інформаційне повідомлення з висновком щодо доступного іпотечного кредитування.

Після отримання інформаційних повідомлень з пропозицією щодо доступного іпотечного кредитування, Кандидат звертається Кредитора та надає документи, перелік яких визначається останнім.

У разі наявності додаткових обставин, що виникли при перевірці наданих Кандидатом документів, що можуть вплинути на зміну умов іпотечного кредитування, Кредитор може прийняти рішення про зміни умов іпотечного кредитування Кандидата.

Кандидат має право обрати іншого Кредитора із самостійним супроводженням.

### 2. ВИМОГИ ДО ПОЗИЧАЛЬНИКА, ЧЛЕНІВ ЙОГО СІМ'Ї ТА ПОРУЧИТЕЛІВ

**Цільова аудиторія:**

Фізичні особи – громадяни України, які не мають власної житлової нерухомості або у власності яких менше, ніж 52,5 кв. м для сім'ї з однієї особи (одинок особа), та додатково 21 кв. м — на кожного наступного члена сім'ї.

Категорії громадян:

1) військовослужбовці Збройних Сил за контрактом, Служби безпеки, Служби зовнішньої розвідки, Головного управління розвідки Міністерства оборони, Національної гвардії, Державної прикордонної служби, Управління державної охорони, Державної служби спеціального зв'язку та захисту інформації, Державної спеціальної служби транспорту, військові прокурори Офісу Генерального прокурора, особи рядового і начальницького складу Державної служби з надзвичайних ситуацій, співробітники Служби судової охорони, особи начальницького складу управління спеціальних операцій Національного антикорупційного бюро, поліцейські та члени їх сімей;

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

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

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

За додатковим погодженням з Кредитором:

5) ветерани війни та члени їх сімей; учасники бойових дій, особи з інвалідністю внаслідок війни, сім'ї загиблих (померлих) ветеранів війни, визначені статтею 10 Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту", а також сім'ї загиблих (померлих) Захисників і Захисниць України. Дія цього підпункту не поширюється на сім'ї загиблих (померлих) Захисників і Захисниць України, яким виплачена одноразова грошова допомога відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2022 р. № 168 "Питання деяких виплат військовослужбовцям, особам рядового і начальницького складу, поліцейським та їх сім'ям під час дії воєнного стану";

б) внутрішньо переміщені особи;

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

\* відповідно до наказу Міністерства охорони здоров'я України від 29 березня 2002 р. № 117 "Довідник кваліфікаційних характеристик професій працівників. Випуск 78. Охорона здоров'я"; <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/va117282-02#Text>

\*\* відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 14 червня 2000 р. № 963 "Про затвердження переліку посад педагогічних та науково-педагогічних працівників", до посад наукових працівників відповідно до статті 31 Закону України "Про наукову і науково-технічну діяльність". <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-2000-%D0%BF#Text>

Приналежність до посад, зазначених у підпунктах 2—4 цього пункту, визначається за основним місцем роботи

#### **Вимоги до Кандидата:**

Мінімальний вік Кандидата: 18 років. Вік на дату повного виконання зобов'язань за кредитним договором не повинен перевищувати 70 років.

У власності Кандидата та членів його сім'ї має бути менше, ніж 52,5 кв. метра загальної площі житлової нерухомості для сім'ї з однієї особи (одинокі особи), та додатково 21 кв. метр — на кожного наступного члена сім'ї (не враховується нерухомість, що розташована в районі проведення воєнних (бойових) дій або на території, яка перебуває в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні), визначених на підставі затвердженого Наказом Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України 25.04.2022 № 75 (зі змінами та доповненнями) Переліку територіальних громад, що розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або які перебувають в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні), з урахуванням тимчасово окупованої території Автономної Республіки Крим та міста Севастополь.

Кандидат, члени його сім'ї (у разі, коли вони виступають поручителями за кредитним договором), поручителі (крім майнових поручителів) є платоспроможними та мають можливість здійснювати платежі з погашення та обслуговування кредиту.

Аналіз платоспроможності Кандидата/ поручителів щодо розміру боргового навантаження, достатності доходу та кредитної дисципліни здійснюється кредиторами відповідно до їх внутрішніх нормативних документів.

Кандидат та члени його сім'ї не мають діючих договорів, укладених згідно умов Постанови Кабінету Міністрів України від 02.08.2022 року №856 «Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України», а також відповідно до:

▪ Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 24 січня 2020 р. № 28 "Про надання фінансової державної підтримки";

▪ Умов забезпечення приватним акціонерним товариством "Українська фінансова житлова компанія" громадян України житлом", затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 4 серпня 2021 р. № 856;

▪ Порядку кредитування будівництва та придбання житла для військовослужбовців Збройних Сил та інших військових формувань, 7 затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 січня 2004 р. № 88;

▪ Порядку забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту, Державного бюро розслідувань житлом на умовах фінансового лізингу, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14 листопада 2018 р. № 1201;

▪ Порядку надання пільгових довготермінових кредитів молодим сім'ям та одиноким молодим громадянам на будівництво (реконструкцію) і придбання житла, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 29 травня 2001 р. № 584;

▪ Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання кредитів на будівництво (реконструкцію) і придбання житла для наукових, науково-педагогічних та педагогічних працівників, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14 травня 2008 р. № 453;

- Постанови Кабінету Міністрів України від 11 травня 2011 р. № 488 “Питання використання коштів, передбачених у державному бюджеті для збільшення статутного капіталу Державної спеціалізованої фінансової установи “Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву”;

- Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для надання пільгового довгострокового державного кредиту внутрішньо переміщеним особам, учасникам проведення антитерористичної операції (АТО) та/або учасникам проведення операції Об’єднаних сил (ООС) на придбання житла, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 27 листопада 2019 р. № 980.

Кандидат, члени його сім’ї та поручителі не належать до осіб, стосовно яких застосовано спеціальні економічні та інші обмежувальні заходи відповідно до Закону України “Про санкції”, або осіб, які мають значну економічну та політичну вагу в суспільному житті (олігархів) відповідно до Закону України “Про запобігання загрозам національній безпеці, пов’язаним із надмірним впливом осіб, які мають значну економічну та політичну вагу в суспільному житті (олігархів)”.

Достовірність наданої кредитору інформації забезпечує Кандидат.

#### **Додаткові умови для визначення кредито- та платоспроможності:**

Якщо у Кандидата не вистачає доходів для підтвердження платоспроможності по кредиту, можливе врахування сукупного доходу інших членів сім’ї з оформленням фінансової поруки або оформлення фінансового поручительства інших осіб. Доходи поручителя можуть враховуватися при розрахунку платоспроможності.

### **3. ПРЕДМЕТ ІПОТЕКИ ТА ЙОГО СТРАХУВАННЯ**

#### **Вимоги до предмету іпотеки:**

- предмет іпотеки (ПІ) розташовано на території України (за винятком нерухомості, що розташована в районі проведення воєнних (бойових) дій або на території, яка перебуває в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні).

- вартість ПІ:

- для майнових прав на житло в об’єктах, що будуються - підтверджується документами, наданими забудовником/ власником майнових прав на квартиру/ продавцем нерухомості (довідка, офіційний лист);

- предметом іпотеки не можуть бути:

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

- квартира в житловому будинку квартирного типу (багатоквартирному будинку), прийнятому в експлуатацію раніше, ніж за 10 років до дати укладання договору, якщо такий об’єкт нерухомості розташований в обласному центрі.

- відсутні обтяження та арешти щодо предмету іпотеки;

Наявність дозвільних документів щодо об’єкту нерухомості, що будується, виданих відповідно до чинного законодавства України у сфері регулювання містобудівної документації, та державної реєстрації права на земельну ділянку, на якій розташований такий об’єкт, відповідно до внутрішніх нормативних документів кредитора, вимог до ПІ - перевіряє кредитор.

Договори страхування ПІ та життя Позичальника повинні передбачати, що у разі відступлення прав вимоги за кредитом, вигодонабувачем за договором страхування у разі виникнення страхового випадку є новий кредитор.

**Нормативна площа предмету іпотеки:** Нормативна площа житла, що надається для сім’ї з однієї особи (одинокі особа), становить не більш як 52,5 кв. метра загальної площі, та додатково 21 кв. метр — на кожного наступного члена сім’ї.

Вартість понаднормативної площі житла покривається Кандидатом за рахунок першого внеску.

#### **Вимоги до суб’єктів оціночної діяльності (СОД):**

Кредитор отримав інформацію про СОД, розміщену на веб-сайті Фонду державного майна України (адреса сайту - <http://www.spfu.gov.ua/>), про:

- включення СОД до Державного реєстру оцінювачів та суб’єктів оціночної діяльності;
- наявність у СОД чинного сертифіката за напрямами оцінки майна, щодо яких дозволено практична діяльність з оцінки визначених видів забезпечення;

- досвід практичної діяльності СОД на ринку України з оцінки майна не менше, ніж п’ять років, з яких не менше, ніж три роки за напрямами оцінки майна визначених видів забезпечення;

- відсутня негативна інформація щодо СОД (бездоганна ділова репутація).

### **4. Страхування:**

#### **I. Предмету Іпотеки**

1. Житло, яке є ПІ, обов’язково підлягає страхуванню Кандидатом (Позичальником) від ризиків випадкового знищення або випадкового пошкодження на повну оціночну вартість в страховій компанії, погодженій Кредитором.

Страхування ПІ забезпечується Кандидатом (Позичальником) протягом всього періоду дії кредитного договору. ПІ, страхується на його повну вартість, що зазначена в іпотечному договорі, від ризиків загибелі, знищення чи пошкодження майна внаслідок:

1. Пожежі – процесу горіння з відкритим полум’ям або без нього (тління) поза місцями, що спеціально для цього призначені, що може розповсюджуватися спонтанно та довільно. Страховими визнаються випадки пожежі, які виникли внаслідок природних та техногенних причин.

2. Вибуху - звільнення великої кількості енергії за короткий період часу, засноване на прагненні газів або парів до розширення.

Страховими випадками є вибухи, які виникли внаслідок пожежі, природних сил, та техногенні. Вибухом резервуара (казана, трубопроводу, тощо) вважається тільки такий вибух, коли стінки цього резервуара ушкоджені в такому обсязі, що відбувається раптове вирівнювання тиску усередині і зовні резервуара. Якщо вибух відбувається усередині резервуара, то виниклі збитки відшкодовуються і в тому випадку, якщо його стінки не ушкоджені.

3. Удару блискавки - впливу атмосферного електричного розряду, при якому струм блискавки протікає крізь елементи застрахованого майна і завдає термічного, механічного або електричного впливу. Удар кульової блискавки також є страховим випадком. При цьому, під «Ударом блискавки» визнається тільки прямий перехід розряду блискавки на застраховане майно («прямий удар блискавки»).

4. Падіння пілотованих літальних об'єктів, їх частин, вантажу та багажу, що ними перевозяться, - падіння на Майно літаків, вертольотів, космічних апаратів, аеростатів, дирижаблів та інших літальних об'єктів, їх частин, уламків або вантажу та багажу, що ними перевозяться (предметів із них), якщо ці літальні об'єкти пілотувалися людьми або в них знаходилися люди хоча б на одному з етапів польоту.

5. Стихійних явищ - (надзвичайних ситуацій природного характеру, класифікованих згідно з Класифікатором надзвичайних ситуацій, затвердженим Наказом Держспоживстандарту України від 11.10.2010 р. № 457), а саме: бурі, урагану, смерчу, шторму, вихору, повені, підтоплення, паводку, льодоходу, землетрусу, осідання ґрунту, зсуву, обвалу, селю, сніжних лавин, каменепадів, крупного граду, сильного дощу, зливи, ожеледі, сильного снігопаду, хуртовини, сильних морозів та інших надзвичайних ситуацій природного характеру, класифікованих згідно з Класифікатором надзвичайних ситуацій, затвердженим Наказом Держспоживстандарту України від 11.10.2010 р. № 457.

6. Дії води - впливу води, гарячої або холодної, що вилася поза призначенням з внутрішньої водопровідної системи будинку або її частин;

- впливу стічних каналізаційних вод, що розлилися внаслідок аварії, непередбаченої поломки або виходу з строю внутрішньої каналізаційної системи будинку або її частин;

- впливу води або іншої рідини, що вилася внаслідок аварії, непередбаченої поломки або виходу з строю опалювальної системи будинку або її частин, а також раптового і не викликаного необхідністю включення останніх;

- впливу води, що витекла з систем пожежогасіння (спринклерних систем), що знаходяться всередині приміщення, у зв'язку з аварією, непередбаченою поломкою або виходом з строю, а також у зв'язку з раптовим і не викликаним нагальною необхідністю включенням таких систем;

- впливу води, що вилася з акваріуму;

- впливу води, що вилася з пральної або посудомийної машини, а також з ортопедичних матраців з водою.

7. Протиправних дій третіх осіб - пошкодження, втрата або знищення застрахованого майна внаслідок викрадення, пов'язаного з:

- проникненням в застраховане приміщення або на територію страхування, зламуючи двері чи вікна із застосуванням відмички, підроблених ключів чи інших технічних засобів (крадіжки зі зломом);

- нападом з метою заволодіння застрахованим майном з застосуванням насильства під загрозою здоров'я та життя (пограбування), а також умисного знищення або пошкодження майна, вчиненого шляхом підпалу або вибуху.

8. Стороннього впливу - пошкодження, втрата або загибель майна внаслідок стороннього впливу, що став наслідком ударної хвилі надзвукових літаків; наїзду на застраховане майно транспортних засобів або зіткнення застрахованого майна з транспортним засобом; мимовільного падіння будь-яких предметів, що знаходяться за межами застрахованого приміщення або приміщення, в якому знаходиться застраховане майно (дерев, гілок, плодів з дерев, радіо, телевізійних та супутникових антен або їх частин та ін.).

Збитком внаслідок «ударної хвилі надзвукових літаків», відповідно до цього Договору, вважається пошкодження або знищення застрахованого майна в результаті безпосереднього впливу такої хвилі.

Збитком внаслідок «наїзду транспортних засобів або зіткнення застрахованого майна з транспортним засобом», відповідно до цього Договору, вважається пошкодження або знищення застрахованого майна в результаті його безпосереднього контакту з будь-якими видами транспорту.

Кредитор має право застрахувати предмет іпотеки/ сплатити страховий платіж у випадку порушення Кандидатом (Позичальником) зобов'язань щодо страхування предмету іпотеки.

Витрати кредитора на страхування предмету іпотеки відшкодовуються Кандидатом (Позичальником).

Предмет іпотеки може бути додатково застрахований від ризиків пошкодження житла внаслідок воєнних дій за бажанням Кандидата (Позичальника).

## **II. Життя Позичальника від нещасного випадку**

Страховим випадком за цим Договором є:

- смерть Застрахованої особи або встановлення Застрахованій особі первинної інвалідності 1-ї або 2-ї групи (без зазначення строку переогляду), тобто довічно нещасного випадку.

Нещасний випадок - короточасна подія або раптовий вплив на Застраховану особу різноманітних небезпечних зовнішніх факторів (фізичних, хімічних, технічних та інших), характер, час і місце дії яких можуть бути однозначно визначені та які відбулись проти волі Застрахованої особи, внаслідок яких заподіяно шкоду здоров'ю Застрахованої особи (тілесні ушкодження, порушення функцій організму) або настала її смерть.

До нещасного випадку відносяться: стихійне явище, вибух, опік, обмороження, утоплення, дія електричного струму, удар блискавки, сонячний удар, напад зловмисників або тварин, падіння будь-якого предмету на Застраховану особу або падіння самої Застрахованої особи, раптове удушення, випадкове попадання в дихальні шляхи чужорідного

тіла, випадкове отруєння отруйними рослинами, хімічними речовинами (промисловими або побутовими, крім отруєння етилен гліколем та/або іншими речовинами, які містять етиловий спирт), ліками, недоброякісними харчовими продуктами, а також травми, які одержані під час руху засобів транспорту (автомобіля, поїзда, трамваю та інше) або під час катастрофи, при користуванні машинами, механізмами, зброєю і усякого роду інструментами.

Страхова сума за договором дорівнює сумі заборгованості по кредитному договору.

Вигодонабувачем за договором має бути іпотечний кредитор.

## **5. УМОВИ КРЕДИТУВАННЯ**

### **Валюта:**

Національна валюта гривня (UAH)

### **Тип активної операції:**

Споживчий кредит

### **Сума кредиту:**

Для розрахунку суми кредиту:

- вартість 1 кв. м. загальної площі житла не повинна перевищувати граничну вартість 1 кв. м. житла. Гранична вартість 1 кв. м. загальної площі житла для м. Запоріжжя не може перевищувати опосередковану вартість спорудження житла за регіонами України, визначену Мінрегіоном та збільшену в 2 рази для міст з населенням понад 300 тис. осіб, обласних центрів, а також населених пунктів, які розташовані на відстані до 15 кілометрів від меж обласних центрів.

- нормативна площа житла, що надається для сім'ї з однієї особи (одинок особа), становить не більш як 52,5 кв. м. загальної площі та додатково 21 кв. м. - на кожного наступного члена сім'ї.

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

### **Мінімальний перший (початковий) внесок Позичальника**

не менш, ніж 20% вартості ПІ;

▪ початковий внесок сплачується Позичальником продавцю житла, факт його оплати має бути підтверджений документально: в договорі купівлі-продажу, нотаріальною розпискою або іншим платіжним документом.

### **Порядок погашення кредиту та відсотків за ним**

- **класичний графік** (погашення заборгованості по кредиту рівними частинами щомісяця).

Кількість та розмір платежів, періодичність внесення встановлюється за домовленістю з Позичальником згідно з графіком платежів, встановленого відповідним додатком до кредитного договору, що є його невід'ємною частиною.

### **Черговість погашення**

Погашення здійснюється у наступній черговості:

- прострочена до сплати сума заборгованості за кредитом;
- прострочені проценти за користування кредитом;
- строкова заборгованість за кредитом;
- строкові проценти;
- сплата неустойки, передбаченої умовами кредитного договору;
- витрати іпотечного кредитора (в т.ч. витрати, пов'язані з припиненням обтяжень та іпотеки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Позичальник зобов'язаний сплатити зазначений платіж протягом 30 календарних днів з дати погашення заборгованості за кредитом. У випадку несплати така заборгованість визнається простроченою без застосування штрафних санкцій за прострочення платежу).

При достроковому погашенні графік погашення кредиту може змінюватися згідно з внутрішньою процедурою Кредитора.

### **Строк кредиту**

від 12 до 60 місяців

### **Процентна ставка**

Тип процентної ставки: фіксована на весь термін дії договору

Розмір базової процентної ставки – 5% річних.

База нарахування: факт/факт, коли для розрахунку береться фактична кількість днів у місяці та у році (365 або 366 днів) або інший метод нарахування згідно внутрішніх вимог кредитора.

Період сплати: щомісячно.

### **Комісія**

**Розмір комісії:** від 5% (п'ять) до 20% (двадцять) відсотків від суми кредиту щорічно впродовж усього терміну дії Договору про іпотечний кредит.

**Комісія сплачується** у день укладання Договору про іпотечний кредит на рахунок Кредитора.

**Платник комісії:** Позичальник.

**Інші комісії кредитора**, а також зобов'язання Позичальника придбавати інші сторонні послуги, що призводять до подорожчання кредиту і не є обов'язковими згідно із чинним законодавством України або суті кредитного договору, не допускаються

#### **Супутні витрати при оформленні кредиту**

Витрати, пов'язані із оформленням права власності на житло (при придбанні), оформленням іпотеки, страхуванням предмета іпотеки та життя Позичальника, оцінкою вартості предмета іпотеки суб'єктом оціночної діяльності, та послугами нотаріуса несе Позичальник.

**Документи, які надає та завіряє належним чином згідно з вимогами чинного законодавства України Кандидат (члени сім'ї Кандидата), поручитель для оформлення кредиту:**

Перелік документів, що надаються Кандидатом (членами сім'ї клієнта):

- паспорт (або інший документ, що посвідчує особу та відповідно до законодавства України може бути використаним на території України для укладення правочинів);
- реєстраційний номер облікової картки платника податків України згідно з Державним реєстром фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів;
- довідка банківської установи про відкриття рахунку;
- довідка про реєстрацію місця проживання (перебування) Кандидата та членів його сім'ї;
- свідоцтво про шлюб (для осіб, які перебувають в шлюбі) / свідоцтво про розірвання шлюбу чи відповідне рішення суду (для розлучених);
- копію свідоцтва про народження дитини/дітей (за наявності);
- витяг з реєстру прав власності на нерухоме майно на кожного члена сім'ї (перевірка наявності нерухомого майна у власності);

Підтвердження виду діяльності та доходів (для кожного повнолітнього члена сім'ї):

- довідка про нарахування доходів за останні шість місяців (для ФО);
- свідоцтво про державну реєстрацію ФОП (виписка з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань про проведення державної реєстрації);
- податкова декларація платника єдиного податку ФОП за останній звітний квартал та попередній рік (для ФОП на спрощеній системі оподаткування);
- декларацію про майновий стан і доходи за останній рік (для ФОП на загальній системі оподаткування);
- виписка з банківського рахунку ФО / ФОП про рух коштів, якщо клієнт має регулярні надходження достатні для підтвердження фінансового стану (заробітна плата/ пенсія/ інші виплати);
- довідка з ДПС про відсутність податкового боргу для ФОП;
- інші документи що підтверджують наявність доходів у клієнта та членів його сім'ї від виплат та винагород, що сплачуються відповідно до умов трудового та цивільно-правового договору, від надання в оренду (користування) майна; пенсії; соціальна допомога; проценти, дивіденди, роялті та будь-які інші пасивні (інвестиційні) доходи; дохід від діяльності фізичної особи від здійснення незалежної професійної діяльності.

Документи, що надаються поручителем по кредиту (за наявності поручительства):

- паспорт (або інший документ, що посвідчує особу та відповідно до законодавства України може бути використаним на території України для укладення правочинів);
- реєстраційний номер облікової картки платника податків України згідно з Державним реєстром фізичних осіб - платників податків та інших обов'язкових платежів або паспорт громадянина України, в якому проставлено відмітку про відмову від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків України;
- документи, що підтверджують доходи поручителя.

Документи, які надає та належним чином завіряє Кандидат для ідентифікації та розгляду питання про надання кредиту:

- заявка на отримання кредиту;
- анкета;
- паспорт споживчого кредиту (умови кредитування);
- опитувальник (перевірка Кандидата згідно з вимогами фінансового моніторингу);
- згода на передачу інформації про Позичальника та Поручителя (за наявності), на доступ до інформації, що складає кредитну історію Позичальника/Поручителя, на збір, зберігання, використання, обробку та поширення через бюро кредитних історій, включене до Єдиного реєстру бюро кредитних історій, Кредитного Реєстру Національного банку України, інформації щодо Позичальника/Поручителя та його кредиту згідно умов Постанови;
- згода подружжя Позичальника на укладення правочину (для осіб, які перебувають в шлюбі) або заява Іпотекодавця що він не проживає однією сім'єю з будь-якою особою та спільного господарства ні з ким не веде.

**Договори, що укладаються з Кандидатом, та інші документи, що є обов'язковими при наданні Кредиту:**

- договір про іпотечний кредит та графік погашення кредиту;
- договір іпотеки (посвідчується нотаріально);
- договір поруки за необхідністю;

- договір за яким позичальник набуває право власності на житло (в тому числі майнові права на житло що будується);
- документ, що підтверджує сплату першого внеску продавцю, за відсутності відмітки про сплату першого внеску в договорі купівлі - продажу;
- договір страхування нерухомого майна (майнових прав), що передається в іпотеку;
- документ, що підтверджує сплату страхового платежу;
- договір страхування життя Позичальника від нещасного випадку;
- документ, що підтверджує сплату страхового платежу за Договором страхування життя від нещасного випадку.

**Документи, що надаються стосовно предмету іпотеки:**

Якщо нерухомість не введено в експлуатацію (новобудова):

- документ, який підтверджує права власності на майнові права;
- довідка від Забудовника (Продавця) про сплату першого внеску та інших платежів згідно з Договором купівлі продажу майнових прав та/або Договором про відступлення права вимоги та заміну сторони за Договором купівлі-продажу майнових прав на квартиру;
- довідку від Забудовника із зазначенням: номеру дозволу на виконання будівельних робіт, виданого Державною Інспекцією з Архітектури та Містобудування України, інформація про право власності на використання земельної ділянки під будівництво житлового будинку та реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна.

Документи на нерухомість:

- документ, який підтверджує права власності на нерухоме майно в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;
- витяг про реєстрацію права власності на нерухоме майно або інформаційна довідка про право власності з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно;
- технічний паспорт на нерухомість;
- довідка про реєстрацію місця проживання особи;
- звіт про експертну оцінку об'єкта нерухомості, виконаний незалежним СОД (для об'єктів нерухомості, що введені в експлуатацію), та зареєстровану у Єдиній базі даних звітів про оцінку.

Якщо нерухомість введено в експлуатацію (новобудова):

- документ, що підтверджує набуття у власність, передбачений законодавством (договір купівлі-продажу майнових прав, тощо);
- акт, декларація про введення будинку в експлуатацію або сертифікат (якщо на сайті ДАБІ підлягає перевірці номер, дату вводу в експлуатацію і регіон видачі документу – можливо надання копій вказаних документів);
- документ про присвоєння адреси.

**Додаткові обов'язкові вимоги до договору про іпотечний кредит**

Наявність згоди позичальника на:

- право кредитора на передачу права вимоги за іпотечним кредитом та всю інформацію за кредитною справою Позичальника іншим особам;
- надання кредитору, на його вимогу, всієї необхідної інформації, для оцінки фінансового стану Позичальника, а також інформації та документів, необхідних для перевірки стану предмету іпотеки та стану його страхування;
- зберігання та обробку кредитором персональних даних Позичальника /членів сім'ї Позичальника;
- право залучення 3-х осіб до врегулювання простроченої заборгованості.