

# Національний технічний університет «Дніпровська політехніка» — відповідність часу!



ЮРИДИЧНА КЛІНІКА «PRO BONO»

ІГСН НТУ «ДП»

*безоплатна правнича допомога*

консультація надається студентами III-V курсів  
денної форми навчання під керівництвом  
викладачів – кураторів – практикуючих юристів

---

## ПРАВО ВПО НА ОТРИМАННЯ ПІЛЬГОВИХ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ

### ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК

Дата: 20.12.2023р.

Статтею 17 Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб» від 20.10.2014 №1706-VII гарантовано сприяння держави в *наданні* внутрішньо переміщеним особам *кредитів на придбання земельних ділянок, придбання та будівництво житла*.

Постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 №451 (зі змінами) врегульовано питання *надання пільгових іпотечних кредитів внутрішньо переміщеним особам* за рахунок коштів гранту, наданих Кредитною установою для відбудови (KfW).

Постанова визначає Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті за програмою “Надання пільгових іпотечних кредитів внутрішньо переміщеним особам” та Порядок пільгового іпотечного кредитування внутрішньо переміщених осіб за рахунок коштів гранту, наданих Кредитною установою для відбудови (KfW).

*Право на отримання кредиту мають особи, на яких поширюється дія Закону України “Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб”.*

*Пільговий іпотечний кредит надається переможцям з числа кандидатів.*

*Переможець* - кандидат, визначений шляхом випадкового вибору, який проводиться за допомогою генератора випадкових чисел із застосуванням програмного забезпечення, як такий, що отримує пільговий іпотечний кредит;

*Пільговий іпотечний кредит* – це грантові кошти, що надаються відповідно до Порядку переможцю за цільовим призначенням на придбання житла у розмірі та на умовах, установлених кредитним договором, забезпеченням виконання зобов’язань за яким є іпотека нерухомого майна, і що підлягають поверненню в порядку і строки, визначені договором.

*Об’єктом кредитування може бути квартира у багатоквартирному житловому будинку або одноквартирний житловий будинок* за умови, що такий багатоквартирний або одноквартирний житловий будинок прийнято в експлуатацію не більше ніж 50 років тому чи реконструйовано не більше ніж 35 років тому. Об’єкт кредитування не повинен бути розміщений на території територіальних громад, що розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або які перебувають в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні), або на території, визначеній тимчасово окупованою відповідно до Закону України “Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України”.

*Кредит надається на строк до 30 років*, але не більше ніж до досягнення позичальником на дату повного виконання зобов’язань за кредитним договором віку 65 років (включно).

*Переможці самостійно обирають об’єкти, які можуть бути придбані за кошти кредиту.*

Кредит відповідно до Порядку надається виходячи:

- з нормативної площі житла, яка становить 52,5 кв. метра на сім’ю з однієї особи чи сім’ю з двох осіб та додатково 21 кв. метр на кожного наступного члена сім’ї;

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

Гранична сума кредиту не може перевищувати суму, отриману шляхом множення нормативної площі житла на граничну вартість 1 кв. метра. Вартість об'єкта кредитування, що перевищує граничну суму кредиту, сплачується позичальником за власний рахунок.

Переможець не пізніше ніж у день укладення кредитного договору вносить на свій поточний рахунок, відкритий в банку-агенті, кошти в розмірі не менше 6 % вартості житла та кошти за площу та вартість житла, що перевищує нормативну в разі її наявності. За бажанням переможця розмір власного внеску може бути збільшено.

Кредит, що надається відповідно до Порядку, є прямим, адресним (цільовим). Такий кредит здійснюється у межах наявних коштів гранту та надається лише один раз.

***Кредит надається за умови:***

***1) відсутності у переможця та у членів сім'ї переможця на праві власності житлової площі*** (крім житлової нерухомості, що розташована на території, визначеній тимчасово окупованою, та на території населених пунктів, зазначених у переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та переліку населених пунктів, що розташовані на лінії розмежування, або на території територіальних громад, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або які перебувають в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні), перелік яких затверджений наказом Мініреінтеграції;

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

***3) згоди на доступ фінансової установи до кредитної історії переможця*** та/або на передачу до бюро інформації про кредитний правочин з фінансовою установою (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");

***4) внесення переможцем на особистий рахунок коштів***, визначених абзацом восьмим пункту 4 цього Порядку.

***Кредит не може бути наданий*** особам, які або члени сім'ї яких за рахунок бюджетних коштів отримали державну підтримку/грошову компенсацію/кредити на пільгових умовах на будівництво (придбання) житла. Дія цього пункту не поширюється на випадки, коли за рахунок державної підтримки/грошової компенсації/кредитів на пільгових умовах збудовано/будувалося або придбано житло, доступ до якого обмежено та яке розташоване на території, що є тимчасово окупованою відповідно до Закону України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України", та/або на території населених пунктів, зазначених у переліку населених пунктів, на території яких органи державної влади тимчасово не здійснюють свої повноваження, та переліку населених пунктів, що розташовані на лінії розмежування, або на території територіальних громад, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або які перебувають в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні), перелік яких затверджений наказом Мініреінтеграції.

***Заява про намір отримати кредит*** подається заявником під час особистого звернення до регіонального управління фінансової установи або в електронній формі через Портал Дія.

***Заява в електронній формі через Портал Дія подається*** заявником, який пройшов автентифікацію з використанням інтегрованої системи автентифікації, кваліфікованого електронного підпису або інших засобів електронної ідентифікації, які дають змогу однозначно встановити особу заявника.

Реєстр кандидатів на отримання кредиту формується в алфавітному порядку. Кожному кандидату присвоюється індивідуальний номер в реєстрі.

**Відбір переможців з числа кандидатів здійснюється шляхом випадкового вибору за допомогою генератора випадкових чисел із застосуванням програмного забезпечення, що відповідає вимогам законодавства щодо захисту персональних даних.**

Процедура відбору відбувається у разі потреби, але не рідше, ніж один раз на чотири місяці за умови фактичного надходження коштів гранту на рахунок фінансової установи.

Перелік переможців проведеного відбору публікується на офіційному веб-сайті фінансової установи. Повідомлення надсилається одним із доступних способів, що зазначений кандидатом у заяві, зокрема засобами телефонного зв'язку або на адресу електронної пошти.

**Для отримання кредиту переможець подає до регіонального управління фінансової установи такі документи:**

- заяву про надання кредиту;
- копії паспортів громадянина України переможця та повнолітніх членів його сім'ї, за технічної можливості – е-паспорт, що є відображенням в електронному вигляді інформації, що міститься у паспорті громадянина України у формі картки, документів (відомостей, даних) про реєстрацію через Портал Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія;
- у разі відсутності у паспорті громадянина України відомостей про зареєстроване місце проживання - витяг з реєстру територіальної громади, виданий відповідно до Закону України "Про надання публічних (електронних публічних) послуг щодо декларування та реєстрації місця проживання в Україні" (крім осіб, місце проживання яких зареєстроване на тимчасово окупованій російською федерацією території України);
- копії реєстраційного номера облікової картки платника податків або за наявності технічної можливості документів (відомостей, даних) про реєстраційний номер облікової картки платника податків через Портал Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія (не подається фізичними особами, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідному контролюючому органу і мають відмітку в паспорті);
- інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про наявність або відсутність у власності житла;
- документи, необхідні для визначення платоспроможності (довідку з місця роботи та відомості з Державного реєстру фізичних осіб - платників податків про суми виплачених доходів та утриманих податків, що надаються контролюючими органами, повнолітніх членів сім'ї переможця, а також інші документи, що підтверджують доходи членів сім'ї переможця, у разі потреби);
- письмову згоду кожного повнолітнього члена сім'ї, на якого розраховується розмір кредиту, щодо включення його у розрахунок розміру кредиту (в довільній формі);
- документи (у разі наявності), що підтверджують родинні стосунки між особами, на яких розраховується розмір кредиту, які проживають або зареєстровані разом з переможцем, за наявності технічної можливості - е-свідоцтво про народження, що є відображенням в електронному вигляді інформації, що міститься у свідоцтві про народження, виготовленому на паперовому бланку, через Портал Дія, зокрема з використанням мобільного додатка Порталу Дія;
- попередній договір про придбання житла;
- копії довідки про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи переможця та відповідних довідок членів його сім'ї або за наявності технічної можливості - електронних довідок, що є відображенням в електронному вигляді інформації, що міститься в довідці, яка підтверджує факт внутрішнього переміщення і взяття на облік такої особи.

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

З метою забезпечення погашення кредиту між фінансовою установою та позичальником відповідно до умов кредитного договору укладається **договір про іпотеку** придбаного житла. Іпотека припиняється у разі припинення зобов'язання позичальника за кредитним договором. Якщо будівля (споруда), що передається в іпотеку, розташована на земельній ділянці, яка належить іпотекодавцю на праві власності, така будівля (споруда) підлягає передачі в іпотеку разом із земельною ділянкою, на якій вона розташована.