



## КРАМАТОРСЬКА МІСЬКА РАДА

### Р І Ш Е Н Н Я

від 28.07.2021 № 12/VIII-665

м. Краматорськ

Про міську програму здешевлення вартості іпотечних кредитів «Доступна іпотека 0%» на 2021-2025 роки

З метою поліпшення стану забезпечення населення житлом, створення умов щодо доступності будівництва чи придбання житла громадянам, які потребують поліпшення житлових умов, з урахуванням положень Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 24.01.2020 № 28 (зі змінами), на підставі ст. ст. 26, 27, 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», керуючись ст. ст. 42, 50, 59 зазначеного Закону,

міська рада

**В И Р І Ш И Л А :**

1. Затвердити міську програму здешевлення вартості іпотечних кредитів «Доступна іпотека 0%» на 2021-2025 роки (далі - Програма), що додається.

2. Управлінню економічного розвитку виконавчого комітету Краматорської міської ради:

1) за поданням виконавчих органів Краматорської міської ради, задіяних у виконанні даної Програми, включати визначені Програмою показники і заходи до відповідних розділів проекту Програми економічного і соціального розвитку Краматорської територіальної громади на відповідний рік;

2) забезпечити формування та ведення Реєстру учасників Програми.

3. Фінансовому управлінню Краматорської міської ради передбачати під час складання проекту міського бюджету на відповідний рік кошти на виконання визначених Програмою завдань і заходів з урахуванням реальних можливостей міського бюджету.

4. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійні комісії Краматорської міської ради та заступників міського голови згідно з розподілом їх обов'язків.

Міський голова

О.В. Гончаренко

ЗАТВЕРДЖЕНО  
рішення міської ради  
від 28.07.2021 № 12/VIII-665

**Міська програма  
здешевлення вартості іпотечних кредитів  
«Доступна іпотека 0%»  
на 2021-2025 роки**

м. Краматорськ 2021

**Міська програма здешевлення вартості іпотечних кредитів  
«Доступна іпотека 0%»  
на 2021-2025 роки**

**ПАСПОРТ ПРОГРАМИ**

|   |   |
|---|---|
| Найменування Програми                         | Міська програма здешевлення вартості іпотечних кредитів «Доступна іпотека 0%» на 2021-2025 роки   |
| Підстави для розробки Програми                | Конституція України, закони України «Про місцеве самоврядування в Україні», Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 24.01.2020 № 28 (зі змінами)                                |
| Головний розробник Програми                   | Управління економічного розвитку виконавчого комітету Краматорської міської ради  |
| Головна мета Програми                         | Підвищення рівня забезпечення житлом населення громади шляхом зниження вартості придбання житла за рахунок бюджетної підтримки  |
| Строки реалізації Програми                    | 2021-2025 роки  |
| Джерела фінансування                          | Бюджет Краматорської територіальної громади, державний бюджет, іпотечні кредити банків, власні кошти громадян та інші джерела, не заборонені законодавством   |
| Обсяги фінансування                           | Розмір коштів визначається в кошторисі витрат на виконання Програми на кожен рік  |
| Відповідальні за виконання напрямків Програми | Виконавчі органи Краматорської міської ради:<br>управління економічного розвитку,<br>фінансове управління   |
| Очікувані результати від реалізації Програми  | Покращення стану забезпечення житлом громадян (близько 4000 осіб), які потребують поліпшення житлових умов, та внутрішньо переміщених осіб, прискорення розвитку житлового будівництва, житлово-комунального сектору економіки та інших галузей |

## Загальні положення

Станом на 01.01.2021 на обліку громадян, які потребують поліпшення житлових умов у виконкомі Краматорської міської ради перебуває 1 446 сімей та однаків. Для забезпечення цих сімей необхідно побудувати понад 100 тис. кв.м загальної площі житла.

Протягом останніх років проблема з забезпечення власним житлом населення міста значно загострилась, в тому числі внаслідок появи такої категорії громадян, як внутрішньо переміщені особи. Станом на 01.01.2021 року кількість зареєстрованих у місті внутрішньо переміщених осіб склала 48 935 осіб. Більшість з них постійно проживає на території громади, що потребує відповідної житлової і комунальної інфраструктури.

Поряд з цим, найбільш вразливою категорією населення в даному питанні залишається молодь. Реалії ринку житла для пересічних українців, а особливо молодих сімей - це непосильний рівень цін на житло в порівнянні з доходами.

Тому допомога у вирішенні житлового питання від Держави та міської ради - єдиний можливий вихід із кризової ситуації для мешканців міста, та як результат, вирішення однієї з найгостріших соціальних проблем.

Впровадження міської програми здешевлення вартості іпотечних кредитів допоможе вирішити ряд соціально-економічних проблем міста та дозволить: громадянам, які не можуть "подужати" ринкові ціни на житло - вирішити житлове питання; міській раді - зменшити свої житлові зобов'язання та зберегти довіру громади; будівельній галузі - прискорити розвиток житлового та житлово-комунального сектору економіки, збільшити об'єми будівництва в місті та не допустити зменшення робочих місць, а також забезпечити залучення інвестицій у цю сферу.

Міську програму здешевлення вартості іпотечних кредитів «Доступна іпотека 0%» на 2021-2025 роки (далі - Програма) розроблено на підставі ст.ст. 27, 30, 31 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» та Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів, затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 24.01.2020 № 28 (зі змінами) (далі – Порядок).

Компенсація відсотків за іпотечними кредитами, отриманими позичальниками в банках, за рахунок коштів бюджету Краматорської територіальної громади є додатковою до компенсації, наданої позичальнику за рахунок державного бюджету в рамках Державної програми здешевлення вартості іпотечних кредитів «Доступна іпотека 7%».

*Терміни, що вживаються Програмі, мають таке значення:*

*Компенсаційна ставка* - процентна ставка за користування кредитними коштами, яка сплачується позичальником відповідно до Програми.

*Позичальником іпотечного кредиту* (далі - позичальник) вважається фізична особа - громадянин України, яка отримала іпотечний кредит на умовах, визначених кредитним договором, та відповідає критеріям, встановленим Програмою.

*Порядок* - Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 24.01.2020 № 28.

*Уповноважені банки* - банки, що відповідають критеріям, визначеним Порядком здешевлення вартості іпотечних кредитів, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 24.01.2020 № 28, та підписали договір про співробітництво з Фондом розвитку підприємництва.

*Фінансова підтримка* - часткова компенсація процентних ставок за іпотечними кредитами, що надаються позичальникам за Державною програмою здешевлення вартості іпотечних кредитів «Доступна іпотека 7%» за рахунок коштів бюджету Краматорської міської територіальної громади відповідно до умов Програми.

|  |  |
|--|--|
| <b>1. Мета Програми</b>                                    | Підвищення рівня забезпечення житлом населення громади шляхом спрощення доступу фізичних осіб – громадян України до іпотечного кредитування з метою придбання предмету іпотеки, загальна площа якого не може перевищувати більш як на 20% нормативну площу, визначену пунктом 3.1. Програми.   |
| <b>2. Цілі іпотечних кредитів та види предмету іпотеки</b> | <p>2.1. Для досягнення визначеної мети, іпотечні кредити надаються на цілі, пов'язані з придбанням у власність таких видів предмету іпотеки:</p> <p>квартир в житлових будинках квартирного типу (багатоквартирних будинках), прийнятих в експлуатацію у поточному році або не раніше ніж протягом трьох років, що передують поточному; майнових прав на квартири в об'єктах незавершеного будівництва, які придбаваються або будівництво яких фінансується (інвестується) позичальниками.</p>   |
| <b>3. Критерії прийнятності до предмету іпотеки</b>        | <p>3.1. Нормативна площа предмета іпотеки складає 50 кв. метрів загальної площі предмета іпотеки на одинокого громадянина чи сім'ю з двох осіб та 20 кв. метрів — на кожного наступного члена сім'ї.</p> <p>3.2. Загальна площа предмету іпотеки не може перевищувати нормативну площу предмета іпотеки більш як на 20%.</p> <p>3.3. Максимальна вартість предмета іпотеки – не більш як 2 500 000 гривень. Вартість загальної площі предмета іпотеки, що перевищує нормативну площу предмета іпотеки, сплачується позичальником відповідно до умов договору про придбання предмета іпотеки за рахунок власних коштів без компенсації процентів.</p> <p>3.4. Предмет іпотеки має бути розташований на території Краматорської територіальної громади.</p> <p>3.5. Предметом іпотеки не можуть бути:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• квартира в житловому будинку квартирного типу (багатоквартирному будинку), прийнятому в експлуатацію раніше ніж за три роки до початку поточного року;</li> <li>• соціальне житло, службові жилі приміщення та інші жилі приміщення, пристосовані для тимчасового проживання громадян;</li> <li>• індивідуальні житлові будинки.</li> </ul> <p>3.6. Вартість предмету іпотеки визначається на підставі звіту про оцінку, проведену незалежним суб'єктом оціночної діяльності, акредитованим в Уповноваженому банку.</p> <p>3.7. Вимоги до об'єктів незавершеного будівництва, в яких може придбаватися житло та майнові права на квартиру, які можуть бути предметом іпотеки, відповідно до умов Програми, визначає</p> |

|   |  |
|---|--|
|   | Уповноважений банк відповідно до своїх внутрішніх правил.  |
| <b>4. Механізм реалізації Програми</b>  | <p>4.1. Спрощення доступу фізичних осіб – громадян України до іпотечного кредитування забезпечуватиметься за рахунок використання таких інструментів:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• часткової компенсації процентних ставок за іпотечними кредитами, що надаються позичальникам за Державною програмою здешевлення вартості іпотечних кредитів «Доступна іпотека 7%» за <b>рахунок коштів державного бюджету</b></li> </ul> <p><b>разом з</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• частковою компенсацією процентних ставок за іпотечними кредитами, що надаються позичальникам за Державною програмою здешевлення вартості іпотечних кредитів «Доступна іпотека 7%» за <b>рахунок коштів бюджету Краматорської територіальної громади</b> (далі – Фінансова підтримка) відповідно до умов Програми.</li> </ul> <p>4.2. Фінансування учасників Програми відбуватиметься за рахунок власних кредитних ресурсів Уповноважених банків, які для забезпечення їх доступності будуть поєднуватись з вищезазначеною Фінансовою підтримкою.</p> <p>4.3. Фінансова підтримка за рахунок коштів бюджету Краматорської територіальної громади надаватиметься</p> <p>- через Уповноважені банки, які підписали договір про співробітництво з Краматорською радою за Програмою;</p> <p>- в межах коштів, передбачених із цією метою в бюджеті Краматорської територіальної громади на відповідний рік.</p> <p>4.4. Уповноважений банк здійснює відбір, оцінку кредитоспроможності позичальників та їх наступне кредитування відповідно до власних правил, процедур та банківських продуктів з урахуванням вимог, визначених Державною програмою здешевлення вартості іпотечних кредитів «Доступна іпотека 7%» (згідно з Порядком здешевлення вартості іпотечних кредитів, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України від 24.01.2020 № 28).</p> |
| <b>5. Строк звернення громадян України для участі у Програмі</b>              | <p>5.1. Громадяни України можуть звернутися за отриманням Фінансової підтримки протягом строку дії Програми, що визначається Краматорською міською радою.</p>  |
| <b>6. Цільова група Програми та вимоги прийнятності до учасників Програми</b> | <p>6.1. Фізичні особи – громадяни України, які мають повну цивільну дієздатність згідно з законодавством України та відповідають таким критеріям:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• є платниками податків до бюджету Краматорської територіальної громади;</li> </ul>   |

|   |   |
|---|---|
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• не повинні мати у власності об'єктів житлової нерухомості та/або чинних договорів з фінансування (інвестування) будівництва житлової нерухомості та/або майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва житлової нерухомості, якщо їх площа перевищує нормативну площу предмета іпотеки. При цьому не враховуються розташовані на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях, Автономної Республіки Крим і м. Севастополя об'єкти житлової нерухомості, що перебувають у власності позичальника та членів його сім'ї;</li> <li>• мають сукупний чистий дохід, який надає можливість здійснювати платежі з погашення та обслуговування іпотечного кредиту відповідно до правил і процедур Уповноваженого банку;</li> <li>• мають разом із членами його сім'ї середньомісячний сукупний чистий дохід, розмір якого за останні шість місяців не перевищує десятикратного розміру місячної середньої заробітної плати у Донецькій області, розрахованого згідно з офіційними даними Держстату. Середньомісячний дохід фізичної особи-підприємця розраховується Уповноваженим банком відповідно до внутрішніх процедур, правил та методик Уповноваженого банку;</li> <li>• можуть обслуговувати іпотечний кредит таким чином, щоб розмір боргового навантаження був прийнятним відповідно до правил і процедур Уповноваженого банку для належного обслуговування позичальником іпотечного кредиту з урахуванням дії компенсаційної процентної ставки за кредитом. При цьому боргове навантаження розраховується як співвідношення обов'язкових щомісячних витрат (зобов'язань) позичальника до його сукупного щомісячного доходу;</li> <li>• мають вік, який на дату закінчення строку іпотечного кредиту не повинен перевищувати 70 років (включно);</li> <li>• не отримував (в т.ч. не отримували члени сім'ї) Державну підтримку за іпотечним кредитом відповідно до умов Порядку.</li> </ul> |
| <b>7. Процедура набуття статусу учасника Програми</b> | 7.1 Фізична особа має перевірити свою відповідність критеріям прийнятності Програми, розміщеним на веб-сайті Краматорської міської ради: <a href="https://krm.gov.ua/">https://krm.gov.ua/</a> .  |
|   | 7.2 У разі відповідності зазначеним критеріям фізична особа має подати заявку на участь у Програмі до Уповноваженого банку.   |
|   | 7.3 Фізична особа подає Уповноваженому банку заявку на участь у Програмі разом із згодою на обробку персональних даних та отримує перелік документів, які мають бути підготовлені та надані   |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>Уповноваженому банку.</p> <p>На цьому етапі Уповноважений банк перевіряє відповідність фізичної особи критеріям прийнятності Програми.</p> <p>У разі подання фізичною особою документів, що містять неправдиві відомості, вона несе відповідальність у порядку, визначеному законодавством.</p>   |
|   | <p>7.4 У разі відповідності фізичної особи – громадянина України критеріям прийнятності Програми Уповноважений банк надає відомості щодо неї, як кандидата, який бажає прийняти участь у Програмі до Краматорської міської ради.</p> <p>Після чого відбувається включення його до реєстру учасників Програми.</p>  |
|   | <p>7.5 При формуванні реєстру учасників Програми ураховується черговість звернення фізичних осіб до Уповноваженого банку.</p>  |
|   | <p>7.6 Реєстр учасників Програми формується в межах обсягів коштів, передбачених з цією метою в бюджеті Краматорської територіальної громади на відповідний рік з урахуванням суми зобов'язань одержувача коштів за раніше укладеними з учасниками Програми договорами.</p>  |
| <b>8. Максимальна сума та валюта іпотечного кредиту</b> | <p>8.1 Максимальна сума іпотечного кредиту, наданого Уповноваженим банком за Програмою, за яким позичальник та члени його сім'ї можуть отримати Фінансову підтримку, визначається не більш як 85% вартості нормативної площі предмета іпотеки, але становить не більш як <b>2 000 000,00 (два мільйони) гривень.</b></p>   |
| <b>9. Строк іпотечного кредиту</b>                      | <p>9.1 Максимальний строк іпотечного кредиту становить <b>240 місяців.</b></p>   |
| <b>10. Розмір першого внеску</b>                        | <p>10.1 Позичальник має сплатити перший (початковий) внесок за рахунок власних коштів у розмірі не менш як <b>15%</b> (п'ятнадцяти) відсотків вартості предмета іпотеки.</p>   |
| <b>11. Компенсаційна процентна ставка</b>               | <p>11.1 Розмір Компенсаційної процентної ставки</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- в рамках Державної програми здешевлення вартості іпотечних кредитів «Доступна іпотека 7%» становить <b>7% (сім процентів) річних;</b></li> <li>- в рамках міської програми здешевлення вартості іпотечних кредитів «Доступна іпотека 0%» становить <b>0% річних.</b></li> </ul> |



|   |  |
|---|--|
| <b>12. Процедура розрахунку та виплати Фінансової підтримки</b> | <p>12.1 Розпорядником коштів, передбачених у бюджеті Краматорської територіальної громади на Фінансову підтримку є виконавчий комітет Краматорської міської ради.</p> <p>Одержувачем коштів є Уповноважений банк.</p>  |
|   | <p>12.2 Сума Фінансової підтримки за іпотечним кредитом розраховується Уповноваженим банком на дату сплати процентів на щомісячній основі.</p>   |
|   | <p>12.3 Виплата сум Фінансової підтримки за іпотечними кредитами здійснюється, відповідно, на щомісячній основі з використанням рахунку умовного зберігання (ескроу) (далі – Ескроу рахунок), який Краматорська міська рада відкриває в Уповноваженому банку.</p> <p>Відкриття та обслуговування Уповноваженим банком Ескроу рахунку Краматорської міської ради має здійснюватися без стягнення плати та без нарахування Уповноваженим банком процентів за залишками коштів на Ескроу рахунок.</p>   |
|   | <p>12.4 Уповноважений банк за умови вчасного та в повному обсязі виконання позичальником зобов'язань за кредитним договором (з урахуванням пункту 12.5. Програми) перераховує суму Фінансової підтримки на рахунок позичальника в оплату процентів за іпотечним кредитом.</p>  |
|   | <p>12.5 Якщо протягом місяця, за який підлягають сплаті проценти за користування іпотечним кредитом, мало місце порушення позичальником умов кредитного договору (виникнення простроченої заборгованості за кредитом), а саме:</p> <p>прострочення виконання позичальником зобов'язання зі сплати частини/повної суми основної заборгованості за іпотечним кредитом (відповідно до встановленого графіку погашення заборгованості за кредитом),</p> <p>Фінансова підтримка за іпотечним кредитом надається за календарний місяць, протягом якого строк існування порушення умов кредитного договору, не перевищував 30 календарних днів.</p> |

|  |  |
|--|--|
|  | <p>12.6 Надання Фінансової підтримки за іпотечним кредитом позичальника призупиняється за період (календарний місяць), в якому має місце порушення позичальником умов кредитного договору, визначене п. 12.5. Програми.</p> <p>Сплата Фінансової підтримки відновлюється у разі погашення позичальником заборгованості за кредитним договором не більше ніж через 90 календарних днів з дня порушення зобов'язання за кредитним договором або здійснення Уповноваженим банком та позичальником реструктуризації простроченої ним заборгованості за кредитним договором.</p> <p>За період призупинення надання Фінансової підтримки відповідна компенсація процентів не сплачується, Фінансова підтримка за цей період не надається.</p> <p>У разі порушення позичальником зобов'язання за кредитним договором понад 90 календарних днів позичальник втрачає право на Фінансову підтримку.</p>  |
| <p><b>13. Комісія за надання та/або обслуговування іпотечного кредиту</b></p>      | <p>13.1 Уповноважений банк може утримувати з позичальника комісії за надання та/або обслуговування іпотечного кредиту, які сукупно за весь строк дії кредитного договору мають становити не більш як <b>0,5%</b> (нуль цілих п'ять десятих) відсотка від суми наданого іпотечного кредиту.</p>   |
| <p><b>14. Позбавлення позичальника права на отримання Фінансової підтримки</b></p> | <p>14.1 Позичальник за іпотечним кредитом позбавляється права на отримання Державної та Фінансової підтримки з дати виявлення Уповноваженим банком та/або Краматорською міською радою будь-якого факту:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• надання позичальником недостовірної або недійсної інформації (у тому числі щодо відсутності чинних договорів з фінансування (інвестування) будівництва житлової нерухомості та/або майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва житлової нерухомості), що призвело до виплати коштів Державної та Фінансової підтримки на користь позичальника, який не мав права на отримання такої підтримки;</li> <li>• придбання предмету іпотеки, який не відповідає критеріям прийнятності, визначеним в пункті 3 цієї Програми;</li> <li>• не є платником податків до бюджету Краматорської територіальної громади;</li> <li>• порушення позичальником зобов'язання за кредитним договором понад 90 календарних днів;</li> <li>• порушення позичальником умов Порядку.</li> </ul> <p>У разі виявлення будь-якого із перелічених фактів позичальник позбавляється права на отримання Державної та Фінансової підтримки та зобов'язаний самостійно забезпечити сплату процентної ставки, визначеної кредитним договором.</p> <p>14.2 У разі виявлення будь-якого з фактів, зазначених в абзаці другому та четвертому підпункту 14.1 пункту 14 Програми, Позичальник зобов'язаний повернути незаконно отриману Державну та Фінансову підтримку.</p> |

Додаток до рішення Про міську Програму  
здешевлення вартості іпотечних кредитів  
«Доступна іпотека 0%» на 2021-2025 роки

**ЗАВДАННЯ І ЗАХОДИ**  
**з виконання Програми здешевлення вартості іпотечних кредитів**  
**«Доступна іпотека 0%»**  
**на 2021-2025 роки**

| № з/п | Найменування заходу  | Строк виконання заходу | Виконавці   |
|-------|--|------------------------|---|
| 1.    | Формування та ведення реєстру учасників Програми   | Протягом дії Програми  | Управління економічного розвитку виконавчого комітету Краматорської міської ради  |
| 2.    | Щорічне планування видатків з бюджету Краматорської територіальної громади на виконання визначених Програмою заходів   | Протягом дії Програми  | Фінансове управління Краматорської міської ради   |
| 3.    | Здійснення заходів щодо надання бюджетної підтримки за рахунок коштів бюджету Краматорської територіальної громади за Програмою                                  | Протягом дії Програми  | Виконавчі органи Краматорської міської ради, Уповноважені банки   |
| 4.    | Моніторинг відповідності учасників Програми визначеним критеріям прийнятності  | Протягом дії Програми  | Управління економічного розвитку виконавчого комітету Краматорської міської ради  |
| 5.    | Підготовка на розгляд виконавчого комітету Краматорської міської ради пропозицій з формування переліків багатоповерхових житлових будинків для участі в Програмі | Протягом дії Програми  | Управління економічного розвитку виконавчого комітету Краматорської міської ради  |
| 6.    | Забезпечення інформування громадян про можливість їх участі у Програмі   | Протягом дії Програми  | Управління з питань інформаційної політики та взаємодії зі ЗМІ виконавчого комітету Краматорської міської ради, Управління житлово-комунального господарства Краматорської міської ради |