

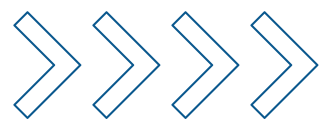
Житло для життя

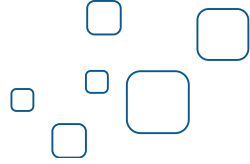
ІПОТЕЧНИЙ КРЕДИТ НА ЖИТЛО ДЛЯ ВПО



НОРМАТИВНА БАЗА

- Закон України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб»
- Порядок пільгового іпотечного кредитування внутрішньо переміщених осіб за рахунок коштів гранту, наданих Кредитною установою для відбудови (KfW), затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 р. № 451

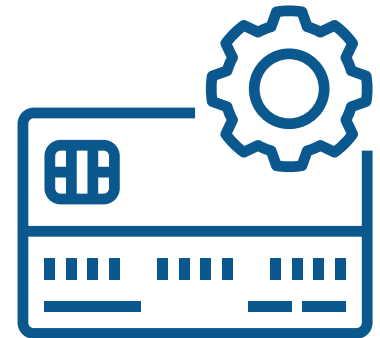




ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ

З 2021 року в Україні працює програма надання пільгових іпотечних кредитів внутрішньо переміщеним особам (далі – ВПО) за рахунок коштів гранту, наданих одним з державних банків Німеччини – Кредитною установою для відбудови (KfW)

Механізм надання таких кредитів встановлено Порядком пільгового іпотечного кредитування внутрішньо переміщених осіб за рахунок коштів гранту, наданих Кредитною установою для відбудови (KfW), затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 28 квітня 2021 р. № 451 (далі – Порядок).



Цей Порядок визначає механізм надання пільгових іпотечних кредитів внутрішньо переміщеним особам на придбання житла за кошти, передбачені у державному бюджеті за програмою “Надання пільгових іпотечних кредитів внутрішньо переміщеним особам”.

З початком повномасштабного вторгнення в лютому минулого року програма іпотечного кредитування ВПО була призупинена, але вже в серпні 2022 р. її реалізацію відновили.



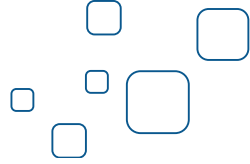
Фінансовою установою, яка є організацією - виконавцем проекту, являється Державна спеціалізована фінансова установа «Державний фонд сприяння молодіжному житловому будівництву».


Для одержання кредиту позичальник має використовувати рахунок у спеціально визначеному Порядком банку-агенті, яким є публічне акціонерне товариство акціонерний банк «Укргазбанк».

Кредит відповідно до цього Порядку надається виходячи:

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



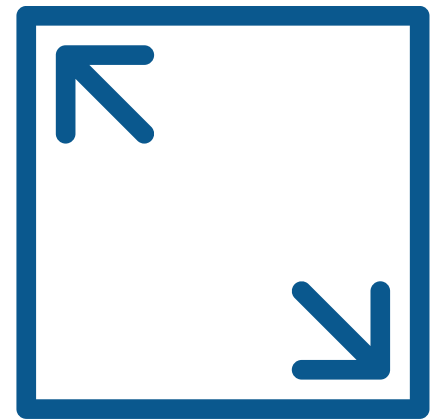


- 
- з договірної вартості 1 кв. метра загальної площі житла для населеного пункту за місцем розташування об'єкта, на придбання якого надається кредит, але не більше граничної вартості 1 кв. метра.

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

Для розрахунку суми кредиту вартість 1 кв. метра загальної площі житла не повинна перевищувати граничну вартість 1 кв. метра житла.

Гранична вартість 1 кв. метра загальної площі житла для м. Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова не може перевищувати опосередковану вартість, яка визначається Мінінфраструктури 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,

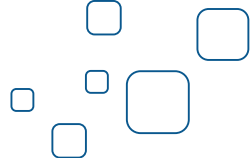


- для міст - обласних центрів, міст обласного значення з населенням понад 300 тис. осіб, а також населених пунктів, які розташовані на відстані до 15 кілометрів від меж м. Києва та обласних центрів, - 1,5 раза,
- для міст обласного значення з населенням від 100 тис. до 300 тис. - 1,25 раза,
- для інших населених пунктів - опосередковану вартість у відповідній області.

При цьому кредит можна отримати лише під квартиру 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»



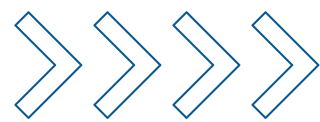
Відсоткова ставка за такими кредитами встановлюється у розмірі 3 відсотків річних на період дії кредитного договору.

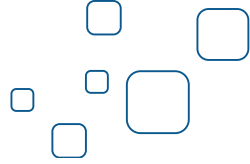
Кредит, що надається відповідно до цього Порядку, є прямим, адресним (цільовим). Такий кредит здійснюється у межах наявних коштів гранту та надається лише один раз.

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).



Право на отримання кредиту вважається використаним з моменту зарахування коштів переможцю на його рахунок для цільового використання, відкритий у банку-агенті (крім випадків, коли кошти такого кредиту не було перераховано на придбання житла в строки укладення договору про придбання житла, встановлені попереднім договором, у зв'язку з обставинами непереборної сили, в тому числі, але не виключно, неможливістю придбання об'єкта кредитування через його розміщення 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", та в подальшому такий кредитний договір було розірвано).





УМОВИ НАДАННЯ ПІЛЬГОВИХ ІПОТЕЧНИХ КРЕДИТІВ ВПО

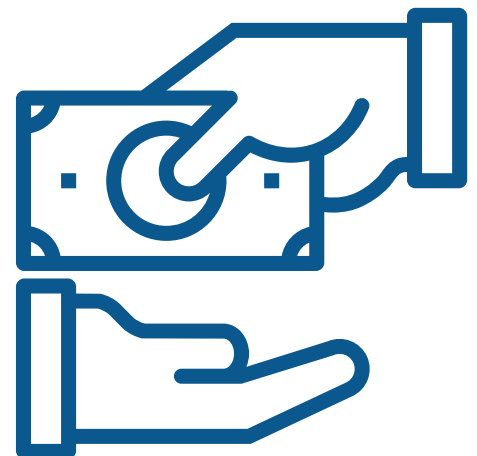
Право на отримання кредиту мають особи, на яких поширюється дія Закону України «Про забезпечення прав і свобод внутрішньо переміщених осіб»

Кредит надається за умови:

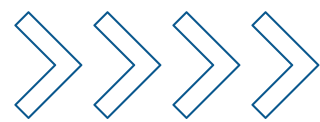
1 відсутності у переможця та у членів сім'ї переможця на праві власності житлової площі (крім житлової нерухомості, що розташована на території, визначеній тимчасово окупованою відповідно до Закону України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України", 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, затверджених розпорядженням Кабінету Міністрів України від 7 листопада 2014 р. № 1085, 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 Мінреінтеграції;

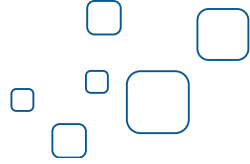
2 підтвердження переможцем своєї платоспроможності.

Платоспроможність переможця передбачає, що 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”];

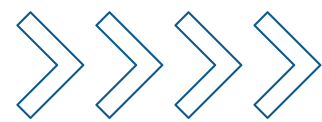
4

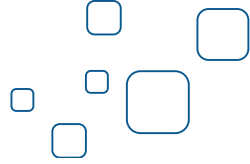
внесення переможцем на особистий рахунок коштів, визначених абзацом восьмим пункту 4 цього Порядку, а саме: переможець не пізніше ніж у день укладення кредитного договору вносить на свій поточний рахунок, відкритий в банку-агенті, кошти в розмірі не менше 6 відсотків вартості житла та кошти за площу та вартість житла, що перевищує нормативну в разі її наявності.



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, затверджених розпорядженням Кабінету Міністрів України від 7 листопада 2014 р. № 1085, 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 Мінреінтеграції.





ПОРЯДОК ОТРИМАННЯ ІПОТЕЧНОГО КРЕДИТУ

ЕТАП 1. ПОДАННЯ ЗАЯВИ

Заява про намір отримати кредит (далі - заява) подається заявником під час особистого звернення до регіонального управління фінансової установи або в електронній формі через Єдиний державний веб-портал електронних послуг, який адмініструється державним підприємством «Дія» (далі - Портал Дія), що належить до сфери управління Мінцифри.



Під час особистого звернення заявника до регіонального управління фінансової установи заява подається у паперовому вигляді за формою, розміщеною на веб-сайті фінансової установи. У разі потреби співробітники регіонального управління фінансової установи надають консультаційну допомогу під час заповнення заяви.

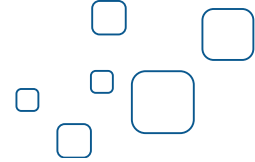
Заява в електронній формі через Портал Дія подається до фінансової установи заявником, який пройшов автентифікацію з використанням інтегрованої системи автентифікації, кваліфікованого електронного підпису або інших засобів електронної ідентифікації, які дають змогу однозначно встановити особу заявника.



У заяві зазначаються:

- прізвище, ім'я, по батькові (за наявності) заявника;
- дата народження заявника;
- стать заявника;
- серія (за наявності) та номер паспорта громадянина України;

реєстраційний номер облікової картки платника податків (крім випадків, коли заявник через свої релігійні переконання відмовляється від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та офіційно повідомив про це відповідному контролюючому органу і має відмітку в паспорті) заявника та членів його сім'ї (крім малолітніх дітей);



- регіон, в якому заявник бажає отримати кредит;
- кількість членів сім'ї, на яких поширюється дія пункту 6 цього Порядку (дружина (чоловік), їх діти, діти дружини (чоловіка), батьки, батьки дружини (чоловіка), особа, яка перебуває під опікою або піклуванням кандидата (заявника/ переможця), за умови проживання разом з ним);
- підтвердження факту взяття заявника та членів його сім'ї, на яких поширюється дія пункту 6 цього Порядку, на облік внутрішньо переміщених осіб;
- контактні дані заявника (адреса електронної пошти, номер телефону).

Після надходження заяви до інформаційної системи фінансової установи фінансова установа перевіряє відповідність заявника та членів його сім'ї вимогам, визначеним пунктом 8 цього Порядку.

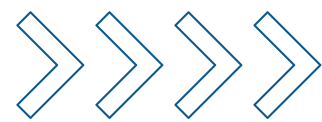
Зазначена зазначений етап завершується включенням заявника до реєстру або відмову у включенні.

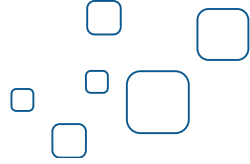
ЕТАП 2. ВІДБІР ПЕРЕМОЖЦІВ

Повідомлення про включення заявника до реєстру або про відмову у включенні надсилається заявнику одним із доступних способів, що зазначений ним у заяві, зокрема засобами телефонного зв'язку або на адресу електронної пошти. Інформація про включення заявника до реєстру розміщується наступного робочого дня на веб-сайті фінансової установи.



До реєстру за мовчазною згодою вноситься інформація про особу з реєстру кандидатів, що зареєструвалися для отримання кредиту відповідно до поданих заяв та анкет згідно з Порядком 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, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 27 листопада 2019 р. № 980. Реєстр формується в алфавітному порядку. Кожному кандидату присвоюється індивідуальний номер в реєстрі.





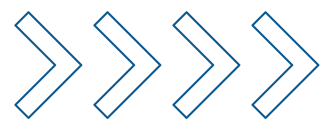
Відбір переможців з числа кандидатів здійснюється шляхом випадкового вибору за допомогою генератора випадкових чисел із застосуванням програмного забезпечення, що відповідає вимогам законодавства щодо захисту персональних даних. Для забезпечення роботи програмного забезпечення формування реєстру припиняється на добу, протягом якої здійснюється відбір переможців з числа зареєстрованих у реєстрі кандидатів. Відповідальним за проведення такого відбору є фінансова установа.

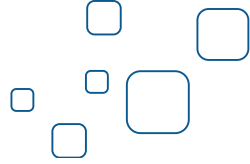
З метою забезпечення всебічного контролю за відбором переможців з числа зареєстрованих у реєстрі кандидатів процедура відбору здійснюється за участю імплементаційного консультанта, уповноважених представників фінансової установи та Мінреінтеграції. Процедура відбору відбувається у разі потреби, але не рідше, ніж один раз на чотири місяці починаючи з дня набрання чинності цим Порядком за умови фактичного надходження коштів гранту на рахунок фінансової установи. Повідомлення надсилається одним із доступних способів, що зазначений кандидатом у заяві, зокрема засобами телефонного зв'язку або на адресу електронної пошти. Перелік переможців проведеного відбору публікується на офіційному веб-сайті фінансової установи.

ЕТАП 3. ПОДАННЯ НЕОБХІДНИХ ДОКУМЕНТІВ ДЛЯ ОФОРМЛЕННЯ КРЕДИТУ

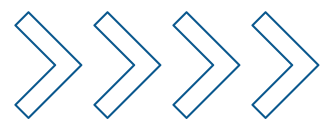
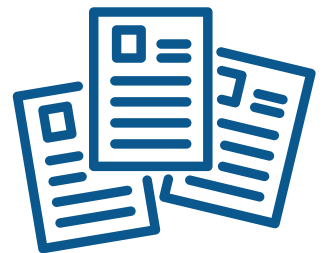
За результатами проведеного відбору регіональне управління фінансової установи не пізніше ніж наступного робочого дня повідомляє переможцю про необхідність подання документів, зазначених у пункті 13 цього Порядку, а саме:

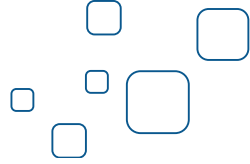
- заяву про надання кредиту;





- 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)





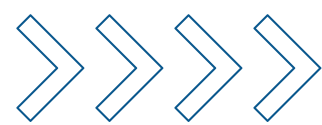
- документи (у разі наявності), що підтверджують родинні стосунки між особами, на яких розраховується розмір кредиту, які проживають або зареєстровані разом з переможцем, за наявності технічної можливості - е-свідоцтво про народження, що є відображенням в електронному вигляді інформації, що міститься 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.

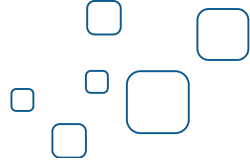
У разі звернення уповноваженої переможцем особи також подається документ, що підтверджує її повноваження діяти від імені переможця.

Якщо переможцем не подано до регіонального управління фінансової установи заяву про надання кредиту з доданням відповідних документів, зазначених у цьому пункті, регіональне управління фінансової установи складає акт про неявку особи та неподання заяви про надання кредиту (далі - акт).



Переможець може подати заяву про відмову від отримання кредиту. Переможці, які подали заяву про відмову від отримання кредиту та/або щодо яких складено акт, втрачають право на отримання кредиту за своїм індивідуальним номером у реєстрі. Переможець, який подав заяву про відмову від отримання кредиту та/або щодо якого складено акт, може повторно зареєструватися в реєстрі. При цьому його попередній індивідуальний номер в реєстрі не зберігається.





ЕТАП 4. ОТРИМАННЯ КРЕДИТУ

Рішення про надання кредиту приймається фінансовою установою протягом місяця з дня подання переможцем документів для отримання кредиту за умови фактичного надходження коштів гранту на рахунки фінансової установи.

ВІДМОВА В ОТРИМАННІ КРЕДИТУ



У разі прийняття рішення про відмову в наданні кредиту регіональне управління фінансової установи повідомляє в письмовій формі про це переможцю у місячний строк з моменту прийняття такого рішення. Таке рішення може бути оскаржене переможцем у встановленому законодавством порядку.

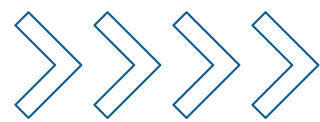
У наданні кредиту відмовляється у разі, коли:

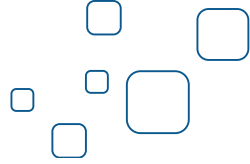
- переможець не відповідає одній або декільком умовам надання кредиту;
- документи для отримання кредиту не подано або подано не в повному обсязі або вони не відповідають вимогам, установленим цим Порядком;
- переможцем або позичальником подано документи, що містять неправдиві відомості;
- документи подано переможцем або позичальником з порушенням строку подання.

У разі коли фінансовою установою прийнято рішення про відмову в наданні кредиту переможцю з підстав, визначених цим Порядком, або переможцем подано заяву про відмову від отримання кредиту, проводиться процедура додаткового відбору переможців.

ПОРЯДОК НАДАННЯ КРЕДИТУ

Кредит надається фінансовою установою на підставі кредитного договору, до якого додаються розрахунок розміру кредиту з визначенням внеску позичальника та розрахунок щомісячних обов'язкових платежів.





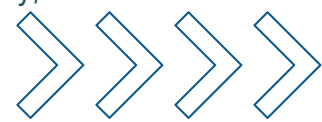
У випадку, якщо кошти кредиту не було перераховано на придбання житла в строки укладення договору про придбання житла, встановлені попереднім договором, у зв'язку з обставинами непереборної сили, в тому числі, але не виключно, неможливістю придбання об'єкта кредитування через його розміщення на території територіальних громад, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або які перебувають в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні), перелік яких затверджений наказом Мінреінтеграції, або на території, визначеній тимчасово окупованою відповідно до Закону України "Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України", та в подальшому такий кредитний договір було розірвано, позичальник звільняється від сплати відсотків за користування таким кредитом, що були нараховані до дати розірвання кредитного договору.

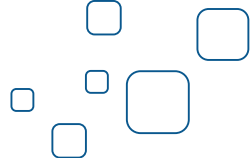
Платежі з погашення кредиту, сплата відсотків за користування ним, інші платежі, передбачені кредитним договором, та нарахована пеня за порушення строку платежу вносяться в розмірі та в порядку, визначених кредитним договором, щомісяця (не пізніше ніж в останній день місяця) на рахунок фінансової установи.

Наданий позичальнику кредит може бути погашено достроково без застосування штрафних санкцій.



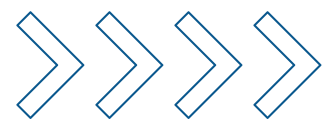
Фінансова установа має право здійснювати реструктуризацію боргу позичальника за кредитом, що виник до відновлення втраченої платоспроможності позичальника, відповідно до своїх рішень, зокрема шляхом розстрочення сплати простроченої заборгованості за кредитом, надання позичальнику пільгового періоду, протягом якого позичальнику відстрочуються платежі з погашення кредиту та сплати відсотків за користування кредитом, збільшення строків кредитування, встановлених у пункті 3 цього Порядку, але не більше ніж на 60 місяців

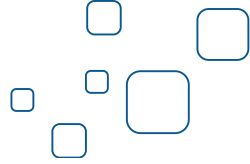




Знищення або пошкодження об'єкта кредитування, на який надано кредит, що відбулося починаючи з 24 лютого 2022 р. внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією Російської Федерації, є підставою для надання позичальнику відстрочення платежів за кредитом, протягом якого позичальник може звільнитися від сплати платежу з погашення кредиту та сплати відсотків за користування кредитом, за умови, що такий громадянин подав інформаційне повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією Російської Федерації (далі - інформаційне повідомлення) до Державного реєстру майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією Російської Федерації (далі - Реєстр пошкодженого та знищеного майна), відповідно до Порядку подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією Російської Федерації, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26 березня 2022 р. № 380 "Про збір, обробку та облік інформації про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією Російської Федерації" (Офіційний вісник України, 2022 р., № 28, ст. 1539, № 39, ст. 2089).

Відстрочення платежів за кредитом діють з моменту знищення чи пошкодження об'єкта нерухомого майна та встановлюються після звернення позичальника (члена сім'ї, представника позичальника) і надання ним відомостей про реєстрацію поданого позичальником інформаційного повідомлення або акта, звіту та інших документів, складених користувачами Реєстру пошкодженого та знищеного майна відповідно до Порядку подання інформаційного повідомлення про пошкоджене та знищене нерухоме майно внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених військовою агресією Російської Федерації.



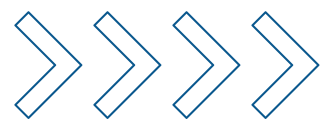


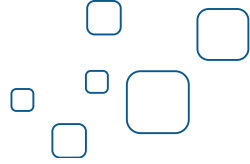
Якщо підставою для встановлення відстрочення платежів за кредитом є знищення об'єкта нерухомого майна, таке відстрочення встановлюється до моменту отримання громадянином компенсації (відшкодування майнової шкоди) за знищений об'єкт нерухомого майна в порядку, визначеному законодавством.



Якщо підставою для встановлення відстрочення платежів за кредитом є пошкодження об'єкта нерухомого майна, таке відстрочення встановлюється строком до одного року з можливістю пролонгації такого строку згідно з рішеннями фінансової установи та з урахуванням ступеня та обсягів пошкодження, що підтверджуються звітом за результатами обстеження пошкоджених об'єктів, складеним відповідно до вимог Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 12 квітня 2017 р. № 257.

З метою забезпечення погашення кредиту між фінансовою установою та позичальником відповідно до умов кредитного договору укладається договір про іпотеку придбаного житла





СУДОВА ПРАКТИКА

ФАБУЛА СПРАВИ



Позивач є внутрішньо переміщеною особою, що підтверджується довідкою Сихівського відділу соціального захисту про взяття на облік внутрішньо переміщеної особи від 27.05.2022 №1333-5001702210, фактичне місце проживання: АДРЕСА_1.

Позивач звернулася до Фонду із заявою про намір отримати кредит.

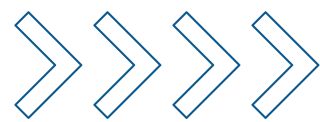
09.12.2022 проведено відбір переможців з числа кандидатів шляхом випадкового вибору за допомогою генератора випадкових чисел із застосуванням програмного забезпечення, що відповідає вимогам законодавства щодо захисту персональних даних.

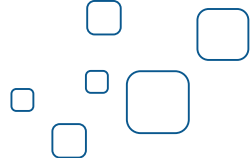
У результаті проведеного відбору позивача включено до переліку переможців відбору від 09.12.2022 №14.

У зв'язку з цим, позивач подала до Відділення Фонду заяву про надання пільгового іпотечного кредиту на придбання житла від 07.02.2023. До цієї заяви позивач долучила, зокрема: довідку про доходи з місця роботи за 6 останніх місяців, відомості з Державного реєстру фізичних осіб платників податків про суми виплачених доходів та утриманих податків, що надаються органами доходів і зборів за серпень-грудень 2022 року, попередній договір про придбання житла, звіт про незалежну експертну оцінку майна, що виготовлений суб'єктом оціночної діяльності.

Відділення Фонду склало розрахунок платоспроможності кандидата на отримання кредиту з урахуванням звітів АТ МІЖНАРОДНЕ БЮРО КРЕДИТНИХ ІСТОРІЙ.

Згідно з витягом з протоколу № 25 від 16.02.2023 на засіданні Правління Фонду вирішено відмовити у наданні кредиту переможцю відбору, проведеного 09.12.2022 згідно з Переліком кандидатів у позичальники на отримання пільгових іпотечних кредитів за рахунок грантових коштів Уряду Німеччини, що надаються через Банк Розвитку KfW на умовах Порядку пільгового іпотечного кредитування внутрішньо переміщених осіб за рахунок коштів гранту, наданих Кредитною установою для відбудови (KfW), затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 №451.





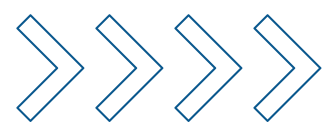
СУДОВА ПРАКТИКА

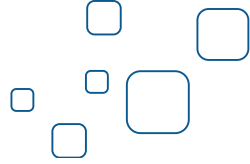


У переліку кандидатів у позичальники на отримання пільгових іпотечних кредитів за рахунок грантових коштів Уряду Німеччини, що надаються через Банк Розвитку KfW на умовах Порядку пільгового іпотечного кредитування внутрішньо переміщених осіб за рахунок коштів гранту, наданих Кредитною установою для відбудови (KfW), затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 № 451, та підстави/причини відмови у наданні кредиту зазначено, що позивачу відмовлено у наданні кредиту на підставі пункту 15 Порядку пільгового іпотечного кредитування внутрішньо переміщених осіб за рахунок коштів гранту, наданих Кредитною установою для відбудови (KfW), затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 № 451, у зв'язку з невідповідністю переможця 14-го відбору, проведеного 09.12.2022, ОСОБА_1 вимогам, установленим підпунктом 2 пункту 7 Порядку, в частині підтвердження переможцем своєї платоспроможності.

Листом від 23.02.2023 №18/1-12 Відділення Фонду повідомило позивача про те, що рішенням Правління Фонду від 16.02.2023 №25 їй відмовлено в наданні пільгового іпотечного кредиту як внутрішньо переміщений особі на придбання житла за кошти, передбачені у державному бюджеті за програмою Надання пільгових іпотечних кредитів внутрішньо переміщеним особам відповідно до Порядку пільгового іпотечного кредитування внутрішньо переміщених осіб за рахунок коштів гранту, наданих Кредитною установою для відбудови (KfW), затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 28.04.2021 № 451, на підставі пункту 15 Порядку, у зв'язку з невідповідністю переможця 14-го відбору, проведеного 09.12.2022, вимогам, установленим підпунктом 2 пункту 7 Порядку, в частині підтвердження переможцем своєї платоспроможності.

Вважаючи дії Фонду щодо відмови у наданні пільгового іпотечного кредиту протиправними, позивач звернулася з цим позовом до суду.





СУДОВА ПРАКТИКА

ПОЗИЦІЯ СУДУ



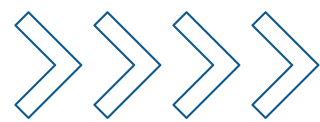
Однією з умов надання кредиту, як впливає з пункту 7 Порядку пільгового іпотечного кредитування, є необхідність підтвердження переможцем своєї платоспроможності, що передбачає, що за умови сплати щомісячного платежу в рахунок погашення кредиту з урахуванням відсотків залишок середньомісячного доходу 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).

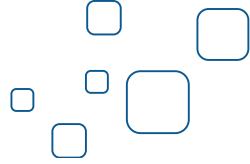
Тобто переможець повинен підтвердити, що його місячний дохід перевищує суму щомісячного платежу і прожиткового мінімуму з розрахунку на кожного члена сім'ї.

Згідно з поданою позивачем інформацією, яка міститься у відомостях з Державного реєстру фізичних осіб платників податків про суми виплачених доходів та утриманих податків, що надаються органами доходів і зборів за серпень-грудень 2022 року, середньомісячний дохід позивача становить 3889,33 грн, що є недостатнім навіть для сплати щомісячного платежу в рахунок погашення кредиту з урахуванням відсотків 7661,00 грн, не дивлячись вже про відсутність залишку у розмірі прожиткового мінімуму.

При цьому, Фонд не врахував до цього розрахунку дохід позивача за січень 2023 року у розмірі 63000,00 грн, отриманий від виконання роботи на посаді комерційного директора у ФОП ОСОБА_2 . Варто додати, що при врахуванні цього доходу, позивач вважала би такою, що підтвердила платоспроможність у розумінні пункту 7 Порядку пільгового іпотечного кредитування.

Аналізуючи положення Порядку пільгового іпотечного кредитування, суд погоджується з позицією Фонду щодо відсутності підстав для врахування доходу позивача за січень 2023 року, адже пункт 13 цього Порядку імперативно визначає, що документами для визначення платоспроможності є довідка з місця роботи та відомості з Державного реєстру фізичних осіб - платників податків про суми виплачених доходів та утриманих податків





СУДОВА ПРАКТИКА



Тобто подана позивачем довідка про доходи від 16.02.2023 №3 не може вважатись достатнім доказом у розумінні пункту 13 цього Порядку, адже сама по собі свідчить про нарахування, а не виплату коштів. Щодо покликання позивача на неможливість подання таких відомостей через відсутність відображення у реєстрах, то суд вважає слушними зауваження представника Фонду про те, що позивач могла подати будь-які інші документи, які б підтверджували фактичне отримання заробітної плати за цей період, як-от: виписку по рахунку/касовий ордер про виплату зарплати.

Отже, враховуючи не підтвердження позивачем своєї платоспроможності у відповідності до підпункту 2 пункту 7 Порядку пільгового іпотечного кредитування, суд вважає обґрунтованим рішення Фонду, оформлене протоколом від 16.02.2023 №25, про відмову у наданні кредиту.



Рішення Львівського окружного адміністративного суду від 3 серпня 2023 року по справі № 380/7713/23

На час підготовки матеріалів, рішення суду не набрало законної сили.

Матеріал підготовлено у межах проєкту «Житло для життя: комплексні рішення для внутрішньо переміщених осіб». Проєкт створений та реалізується Громадською організацією «Київський міський осередок Всеукраїнської громадської організації «Громадянська мережа ОПОРА» завдяки отриманому гранту від Програми «Підтримка організацій громадянського суспільства (ОГС)» в Україні у межах фінансової підтримки Посольства Великої Британії. Програма реалізується Crown Agents у партнерстві з International Alert і у співпраці з Crown Agents in Ukraine. Зміст матеріалу не обов'язково відображає погляди Посольства Великої Британії, погляди Crown Agents, International Alert та Crown Agents in Ukraine.

