

Залишається актуальним питання поліпшення житлових умов працівників закладів освіти. З травня 2012 року в Україні розпочато реалізацію програми здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення громадян доступним житлом. Здешевлення іпотечних кредитів для громадян, які потребують поліпшення житлових умов, відбувається **шляхом відшкодування державою частини відсотків за банківськими кредитами, отриманими на будівництво чи придбання житла у новобудовах.** Учасниками програми банки, які надають іпотечний кредит із процентною ставкою не більше ніж 16% річних. При чому позичальник сплачує лише 3% процентної ставки, а решту (13%) – компенсує держава. Щомісячний платіж за кредитом із урахуванням компенсації не повинен перевищувати 50% сукупного доходу сім'ї. Термін кредитування та часткової компенсації – до 15 років з моменту укладення договору. Механізм реалізації цієї програми регламентовано Порядком здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, затвердженим

[Постановою Кабінету Міністрів України від 25.04.2012 р. № 343](#)

КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА

від 25 квітня 2012 р. № 343 Київ

{Із змінами, внесеними згідно з Постановами КМ

Про затвердження Порядку здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов

[№ 465 від 23.05.2012](#)

[№ 598 від 27.06.2012](#) }

Кабінет Міністрів України постановляє:

1. Затвердити:

[Порядок здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов](#) , що додається.

{Абзац третій пункту 1 виключено на підставі Постанови КМ [№ 465 від 23.05.2012](#) }

2. Міністерству регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства разом з Міністерством фінансів і Міністерством юстиції розробити та подати в установленому порядку Кабінетові Міністрів України пропозиції щодо внесення змін до законодавчих актів, необхідних для реалізації положень цієї постанови.

Прем'єр-міністр України

М.АЗАРОВ

Інд. 70

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України

від 25 квітня 2012 р. № 343

ПОРЯДОК

здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов

1. Цей Порядок визначає механізм здешевлення вартості іпотечних кредитів для забезпечення доступним житлом громадян, які потребують поліпшення житлових умов, шляхом відшкодування частини процентів за кредитами, отриманими на будівництво (реконструкцію) чи придбання в об'єктах незавершеного будівництва або не реалізованого замовниками (управителями) в об'єктах, прийнятих в експлуатацію після 2009 року житла (квартири в багатоквартирних житлових будинках, індивідуальні

житлові будинки або майнові права на них) (далі - часткова компенсація процентів).

{Пункт 1 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ [№ 465 від 23.05.2012](#) }

2. Часткова компенсація процентів надається за кредитами, отриманими позичальниками в банках, які звернулися до головного розпорядника коштів державного бюджету та Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських держадміністрацій з метою участі у кредитуванні позичальників відповідно до цього Порядку.

{Пункт 2 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ [№ 465 від 23.05.2012](#) ; в редакції Постанови КМ [№ 598 від 27.06.2012](#) }

3. Часткова компенсація процентів здійснюється у межах коштів, передбачених на цю мету в державному бюджеті на відповідний рік.

Розпорядники бюджетних коштів нижчого рівня та одержувачі бюджетних коштів визначаються Радою міністрів Автономної Республіки Крим, **обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями** за погодженням з головним розпорядником коштів державного бюджету та Мінфіном.

4. Перелік об'єктів, в яких може придбаватися житло відповідно до цього Порядку (крім індивідуальних житлових будинків, замовниками будівництва яких є позичальники), визначається за поданням Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських держадміністрацій міжвідомчою комісією, утвореною відповідно до [Порядку забезпечення громадян доступним житлом](#) , затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 11 лютого 2009 р. № 140 (Офіційний вісник України, 2009 р., № 14, ст. 436; 2011 р., № 41, ст. 1682). При цьому остаточне рішення про надання позичальнику кредиту на будівництво (реконструкцію) чи придбання житла в об'єкті приймає банк відповідно до своїх внутрішніх правил.

{Абзац перший пункту 4 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ [№ 598 від 27.06.2012](#) }

Право власності на житло в об'єктах, прийнятих в експлуатацію після 2009 року, реєструється в установленому порядку за замовниками (управителями).

{Пункт 4 доповнено абзацом згідно з Постановою КМ [№ 465 від 23.05.2012](#) }

{Пункт 4 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ [№ 465 від 23.05.2012](#) }

5. До кредитів, за якими надається часткова компенсація процентів, установлюються такі вимоги:

надання кредиту в гривнях;

строк кредитування - до 15 років з моменту укладення позичальником кредитного договору;

процентна ставка на момент видачі кредиту не перевищує 16 процентів річних;

обов'язковий власний внесок позичальника не перевищує 25 відсотків вартості житла. За бажанням позичальника розмір такого внеску може бути збільшено. Як перший внесок можуть зараховуватися кошти, сплачені позичальником за перевищення нормативної площі та розрахункової вартості квартири. Розмір першого внеску може бути зменшено у разі надання додаткової застави за кредитним договором відповідно до внутрішніх правил банку;

{Абзац п'ятий пункту 5 в редакції Постанови КМ [№ 465 від 23.05.2012](#) ; із змінами,

внесеними згідно з Постановою КМ

[№ 598 від 27.06.2012](#)

}

максимальний розмір кредиту, за яким може бути надана часткова компенсація процентів, визначається шляхом множення нормативної площі житла на його розрахункову вартість;

укладення договорів поруки з кожним дієздатним членом сім'ї, на якого розраховується відповідно до пункту 7 цього Порядку часткова компенсація процентів та який проживатиме разом з позичальником. Позичальник може укласти договори поруки також з іншими поручителями та надавати додаткову заставу за кредитним договором.

{Абзац сьомий пункту 5 в редакції Постанови КМ [№ 598 від 27.06.2012](#) }

6. Позичальником є громадянин, який потребує поліпшення житлових умов та відповідає вимогам банку до позичальників. Часткова компенсація процентів надається позичальникам (насамперед тим, які перебувають на квартирному обліку, та молодим сім'ям, що мають дітей) за таких умов:

{Абзац перший пункту 6 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ [№ 465 від 23.05.2012](#) }

щомісячний платіж за кредитним договором не повинен перевищувати 50 відсотків сукупного середньомісячного доходу сім'ї. Сума часткової компенсації процентів до щомісячного платежу не включається. При цьому сума, що залишається після здійснення всіх щомісячних розрахунків за кредитним договором, повинна бути не меншою одного прожиткового мінімуму на позичальника та кожного члена його сім'ї, на якого розраховувалася часткова компенсація процентів;

{Абзац другий пункту 6 в редакції Постанови КМ [№ 598 від 27.06.2012](#) }

{Абзац третій пункту 6 виключено на підставі Постанови КМ [№ 598 від 27.06.2012](#) }

у разі передачі в іпотеку квартири у багатоквартирному житловому будинку, індивідуального житлового будинку повинні бути дотримані вимоги законодавства щодо захисту житлових прав і майнових інтересів дітей, що підтверджується відповідними документами, які надаються позичальником банку;

{Абзац п'ятий пункту 6 виключено на підставі Постанови КМ [№ 598 від 27.06.2012](#) }

7. Нормативна площа житла до 1 січня 2013 р. визначається виходячи з розрахунку 40 кв. метрів загальної площі на одинокого громадянина чи сім'ю з двох осіб та 18 кв. метрів на кожного наступного члена сім'ї, але не більш як 76 кв. метрів, а для індивідуальних житлових будинків - не більш як 94 кв. метрів.

{Абзац перший пункту 7 в редакції Постанови КМ [№ 598 від 27.06.2012](#) }

Розрахункова вартість житла встановлюється з урахуванням місця проживання громадян у розмірі:

{Абзац другий пункту 7 в редакції Постанови КМ [№ 465 від 23.05.2012](#) }

7000 гривень за 1 кв. метр - для м. Києва;

5000 гривень за 1 кв. метр - для міст Київської області, обласних центрів та мм. Севастополя і Сімферополя;

4000 гривень за 1 кв. метр - для інших населених пунктів.

Для населених пунктів, які розташовані на відстані від 5 до 15 кілометрів від меж мм. Києва, Севастополя, Сімферополя та обласних центрів, розрахункова вартість житла може бути збільшена на 10 відсотків.

{Абзац шостий пункту 7 в редакції Постанови КМ [№ 598 від 27.06.2012](#) }

Для населених пунктів, які розташовані у 5-кілометровій зоні від меж мм. Києва, Севастополя, Сімферополя та обласних центрів, розрахункова вартість житла визначається у розмірі, встановленому для цих міст.

{Абзац пункту 7 в редакції Постанови КМ [№ 598 від 27.06.2012](#) }

Допускається перевищення нормативної площі та розрахункової вартості житла не більш як на 25 відсотків.

Вартість загальної площі житла, що перевищує нормативну площу та/або розрахункову вартість, сплачується позичальником відповідно до умов договору про придбання житла (укладеного між позичальником і відчужувачем житла з метою будівництва (реконструкції) житла або придбання житла в об'єктах незавершеного будівництва) за рахунок власних коштів без нарахування часткової компенсації процентів.

{Абзац дев'ятий пункту 7 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ [№ 598 від 27.06.2012](#) }

8. Для отримання позичальником часткової компенсації процентів між розпорядником бюджетних коштів нижчого рівня (одержувачем бюджетних коштів), банком і позичальником укладається договір про надання часткової компенсації процентів.

9. Для укладення договору часткової компенсації процентів позичальник подає розпоряднику бюджетних коштів нижчого рівня (одержувачу бюджетних коштів):

{Абзац перший пункту 9 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ [№ 465 від 23.05.2012](#) }

заяву про надання часткової компенсації процентів;

копію паспорта;

копію реєстраційного номера [облікової картки платника податків](#) (не подається фізичними особами, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття реєстраційного номера облікової картки платника податків та повідомили про це відповідний орган державної податкової служби і мають відмітку у паспорті);

довідку про склад сім'ї;

копію свідоцтва про шлюб (за наявності);

копію свідоцтва про народження дитини (дітей) (за наявності);

{Абзац восьмий пункту 9 виключено на підставі Постанови КМ [№ 465 від 23.05.2012](#) }

документи про доходи позичальника та членів його сім'ї за останні шість місяців;

{Пункт 9 доповнено абзацом згідно з Постановою КМ [№ 465 від 23.05.2012](#) }

документи, які підтверджують, що позичальник є таким, який потребує поліпшення житлових умов.

{Пункт 9 доповнено абзацом згідно з Постановою КМ [№ 598 від 27.06.2012](#) }

10. Договір про надання часткової компенсації процентів укладається на весь строк дії кредитного договору.

У договорі про надання часткової компенсації процентів зазначається, що у період отримання часткової компенсації процентів:

придбані квартира в багатоквартирному житловому будинку, індивідуальний житловий будинок є основним місцем проживання та місцем реєстрації позичальника і членів його сім'ї та не можуть бути передані в найм (оренду);

{Абзац четвертий пункту 10 виключено на підставі Постанови КМ [№ 465 від 23.05.2012](#) }

11. Надання часткової компенсації процентів припиняється у разі:

прострочення позичальником платежів за кредитним договором більше ніж на 180 календарних днів;

порушення умов договору про надання часткової компенсації процентів;

{Абзац четвертий пункту 11 виключено на підставі Постанови КМ [№ 598 від 27.06.2012](#) }

{Абзац п'ятий пункту 11 виключено на підставі Постанови КМ [№ 465 від 23.05.2012](#) }

12. Право на часткову компенсацію процентів може бути використано позичальником лише один раз і лише за одним кредитним договором.

Якщо позичальник достроково розірвав договір із забудовником, він зобов'язаний у тримісячний строк повернути всю суму отриманої компенсації за весь період дії договору.

{Абзац другий пункту 12 в редакції Постанови КМ [№ 465 від 23.05.2012](#) }

13. Часткова компенсація процентів визначається в розмірі процентної ставки за користування кредитом мінус 3 проценти річних.

{Абзац перший пункту 13 із змінами, внесеними згідно з Постановою КМ [№ 598 від 27.06.2012](#) }

Після надання банком розпоряднику бюджетних коштів нижчого рівня (одержувачу бюджетних коштів) розрахунку належних до сплати чергових платежів за кредитним договором та інформації про відсутність заборгованості за таким договором за попередній місяць розпорядник бюджетних коштів нижчого рівня (одержувач бюджетних коштів) вносить на спеціальний поточний рахунок позичальника кошти часткової компенсації процентів.

{Абзац другий пункту 13 в редакції Постанови КМ [№ 598 від 27.06.2012](#) }

Позичальник вносить на свій спеціальний поточний рахунок платіж, передбачений

кредитним договором, за винятком суми часткової компенсації процентів.

{Абзац пункту 13 в редакції Постанови КМ [№ 598 від 27.06.2012](#) }

14. З моменту отримання квартири в багатоквартирному житловому будинку, індивідуального житлового будинку у власність право на одержання житла вважається використаним, а громадянин і члени його сім'ї, на яких розраховувалася часткова компенсація процентів, знімаються з обліку громадян, які потребують відповідно до законодавства поліпшення житлових умов.

15. Головний розпорядник бюджетних коштів затверджує відповідно до затвердженого плану асигнувань розподіл бюджетних коштів, передбачених для часткової компенсації процентів, серед регіонів пропорційно кількості населення, яке проживає на відповідній території, та може коригувати його за поданням Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських держадміністрацій відповідно до потреб регіонів.

{Абзац перший пункту 15 в редакції Постанови КМ [№ 465 від 23.05.2012](#) }

Розпорядники бюджетних коштів нижчого рівня (одержувачі бюджетних коштів) спрямовують бюджетні кошти, призначені для надання часткової компенсації процентів, з рахунків органів Казначейства на спеціальні поточні рахунки позичальників.

16. Складення та подання фінансової і бюджетної звітності про використання бюджетних коштів, передбачених для часткової компенсації процентів, а також контроль за їх цільовим витрачанням здійснюються в установленому законодавством порядку.

{Додаток виключено на підставі Постанови КМ [№ 465 від 23.05.2012](#) }

