

## **ЗАТВЕРДЖЕНО**

постанова Правління  
Державної іпотечної установи  
від 05.04 2018 р. №36/2

### **ВИМОГИ**

#### **до об'єктів житлової нерухомості для передачі їх у фінансовий лізинг**

#### **1. Загальні положення**

- 1.1. Об'єктом житлової нерухомості, права власності на який набуваються Державною іпотечною установою (далі – ДІУ, Установа) для передачі у фінансовий лізинг або передаються у фінансовий лізинг, мають бути квартири в житлових будинках квартирного типу, які призначені для постійного в них проживання (далі - житло, квартира).
- 1.2. Житловий будинок, в якому придбається квартира для передачі у фінансовий лізинг, має бути розташований на території України та введений в державну експлуатацію не більше ніж 10 років чи реконструйований не більше ніж 5 років тому.
- 1.3. Право власності на квартиру, що є предметом договору про набуття права власності на житло, має бути зареєстроване за продавцем житла в Державному реєстрі речових прав на нерухоме, або підтверджене Сертифікатом про відповідність закінченого будівництвом об'єкта проектній документації та підтверджує його готовність до експлуатації, (для об'єктів житлового будівництва, які реалізуються замовником та мають 100% ступінь будівельної готовності).
- 1.4. Право власності на квартиру, що є предметом договору фінансового лізингу, має бути зареєстроване за Державною іпотечною установою в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та вільне від будь-яких обтяжень.
- 1.5. Оціночна вартість житла, що вказується у договорі про набуття права власності на житло, визначається на підставі висновку (звіту) суб'єкта оціночної діяльності, перелік яких визначається (схвалюється) Установою та підлягає розміщенню на веб-сайті ДІУ.

## 2. Вимоги до житлових будинків

2.1. Житловий будинок має відповідати вимогам Державних будівельних норм В.2.2-15-2005 «Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення» та має містити:

ПОКАЗНИК	ЗНАЧЕННЯ (ОДНЕ ІЗ ПЕРЕЛІКУ)
ТЕХНОЛОГІЯ БУДІВНИЦТВА	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ МОНОЛІТНО-КАРКАСНА,</li><li>✓ ЦЕГЛЯНА КЛАДКА</li><li>✓ ЗБІРНА (ПАНЕЛЬНІ БУДИНКИ)</li><li>✓ ІНША</li></ul>
ОСНОВНИЙ БУДІВЕЛЬНИЙ МАТЕРІАЛ	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ БУДЬ-ЯКИЙ</li><li>✓ ЦЕГЛИНА СИЛІКАТНА КЕРАМІЧНА</li><li>✓ ЦЕГЛИНА КЕРАМІЧНА</li></ul>
КІЛЬКІСТЬ КВАРТИР В БУДИНКУ	БУДЬ-ЯКА (БІЛЬШЕ 1)
КІЛЬКІСТЬ КВАРТИР НА ПОВЕРСІ	БУДЬ-ЯКА
ВИСОТА СТЕЛЬ	ВІД 2.5 ДО 3.0
ЗОВНІШНІ І ВНУТРІШНІ СТІНИ	З УТЕПЛЕННЯМ ІЗ ВИКОРИСТАННЯМ ЕФЕКТИВНОГО УТЕПЛЮВАЧА
ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ ОКРЕМА ТРАНСФОРМАТОРНА ПІДСТАНЦІЯ</li><li>✓ РОЗПОДІЛЬНИЙ ПУНКТ ДЛЯ БЕЗПЕРЕБІЙНОГО ПОСТАЧАННЯ БУДИНКУ ЕЛЕКТРОЕНЕРГІЄЮ</li></ul>
ВОДОПОСТАЧАННЯ	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ ОКРЕМА СКВАЖИНА</li><li>✓ ЗАГАЛЬНА СИСТЕМА МІСЬКОГО ВОДОПОСТАЧАННЯ</li></ul>
ВХІДНІ ДВЕРІ В ПІД'ЇЗДИ (СЕКЦІЇ)	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ МЕТАЛОПЛАСТИКОВІ З ДОМОФОНОМ</li><li>✓ БРОНЬОВАНІ З ДОМОФОНОМ</li></ul>
ОЗДОБЛЕННЯ МІСЦЬ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ	ОБЛИЦЮВАННЯ КЕРАМІЧНОЮ ПЛИТКОЮ ПІДЛОГ В ЛІФТОВИХ ХОЛАХ І КОРИДОРАХ ЗАГАЛЬНОГО КОРИСТУВАННЯ ТА СТІН ПЕРШОГО ПОВЕРХУ
КАТЕГОРІЯ ЛІФТА	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ ЕКОНОМ – РІВЕНЬ</li><li>✓ БІЗНЕС – РІВЕНЬ</li><li>✓ ВІДСУТНІЙ ДЛЯ БУДИНКІВ НИЖЧЕ 5 ПОВЕРХІВ</li></ul>
БЛАГОУСТРІЙ ПРИБУДИНКОВОЇ ТЕРИТОРІЇ	ДИТЯЧИЙ МАЙДАНЧИК, ОСВІТЛЕННЯ, ДОРОЖНЄ ПОКРИТТЯ І ОЗЕЛЕНЕННЯ
ТЕЛЕБАЧЕННЯ	<ul style="list-style-type: none"><li>✓ АНТЕННЕ</li><li>✓ КАБЕЛЬНЕ</li></ul>

<b>ОХОРОНА ОБ'ЄКТУ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ДОМОФОН</li> <li>✓ КОНСЬЄРЖ</li> </ul>
------------------------	---

2.2. Опоряджувальні роботи в приміщеннях загального користування житлового будинку мають складати:

- підлоги сходових клітин – бетонне покриття;
- підлоги коридорів, ліфтових холів – керамічна плитка;
- стіни ліфтових холів 1-го поверху та вхідної групи - пофарбування водостійкими емаллями;
- стіни типових поверхів – водоемульсійне пофарбування;
- стелі – клейове пофарбування;
- вікна - металопластикові;
- внутрішні двері – дерев'яні щитові.

### 3. Вимоги до квартир в житлових будинках

3.1. Загальна площа квартир, які набуваються та/або передаються у фінансовий лізинг, мають відповідати наступним критеріям нормативної площі в залежності від кімнат:

	Кількість житлових кімнат				
	1к	2к	3к	4к	5к
<b>НИЖНЯ І ВЕРХНЯ МЕЖА ПЛОЩІ КВАРТИР, м<sup>2</sup></b>	<b>30 - 40</b>	<b>48 - 58</b>	<b>60 - 70</b>	<b>74 - 85</b>	<b>92 - 98</b>
<p><b>ПРИМІТКА 1.</b> ПЛОЩІ КВАРТИР ДАНО БЕЗ УРАХУВАННЯ ПЛОЩІ ЛІТНІХ ПРИМІЩЕНЬ</p> <p><b>ПРИМІТКА 2.</b> ПЛОЩІ КВАРТИР ОДНОКВАРТИРНИХ МОЖУТЬ БУТИ ЗБІЛЬШЕНІ ДО 50 %.</p> <p><b>ПРИМІТКА 3.</b> З МЕТОЮ УНІФІКАЦІЇ КОНСТРУКТИВНО-ПЛАНУВАЛЬНИХ РІШЕНЬ БАГАТОКВАРТИРНИХ БУДИНКІВ ДОПУСКАЄТЬСЯ ЗБІЛЬШУВАТИ ПЛОЩУ ОКРЕМИХ ТИПІВ КВАРТИР ДО 30%.</p>					

3.2. Квартири, які набуваються та/або передаються у фінансовий лізинг, мають містити:

ПОКАЗНИК	ЗНАЧЕННЯ (ОДНЕ ІЗ ПЕРЕЛІКУ)
<b>ВХІДНІ ДВЕРІ В КВАРТИРИ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ МЕТАЛЕВІ ПРОТИУДАРНІ</li> <li>✓ ПРОТИПОЖЕЖНІ</li> </ul>
<b>СТІНИ В КВАРТИРАХ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ КЛЕЙОВЕ ФАРБУВАННЯ – «БІЛИЙ КОЛІР»</li> </ul>
<b>ПІДЛОГА В КВАРТИРАХ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ЛІНОЛЕУМ УТЕПЛЕНИЙ З ПЛІНТУСАМИ</li> <li>✓ ЗНОСОСТІЙКИЙ ЛАМІНАТ З ПЛІНТУСАМИ</li> </ul>
<b>СИСТЕМА ОПАЛЕННЯ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ДВОТРУБНА КВАРТИРНА ІЗ ВСТАНОВЛЕННЯМ РАДІАТОРІВ;</li> <li>✓ ІНДИВІДУАЛЬНА ІЗ ВСТАНОВЛЕННЯМ ОКРЕМОГО КОТЛА ТА РАДІАТОРІВ</li> </ul>

<b>ВОДОПОСТАЧАННЯ</b>	КВАРТИРНІ ЛІЧИЛЬНИКИ ХОЛОДНОЇ ТА ГАРЯЧОЇ ВОДИ
<b>ЕЛЕКТРОПОСТАЧАННЯ В КВАРТИРІ</b>	РОЗВЕДЕННЯ ЕЛЕКТРОМЕРЕЖІ ПО КВАРТИРІ, ВСТАНОВЛЕННЯ КВАРТИРНОГО ЛІЧИЛЬНИКА, ВИМИКАЧІВ І РОЗЕТОК В КВАРТИРІ
<b>МІЖКІМНАТНІ ДВЕРІ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ШПОНОВАНІ ДЕРЕВ'ЯНІ З ФУРНІТУРОЮ</li> <li>✓ ДЕРЕВ'ЯНИЙ МАСИВ З ФУРНІТУРОЮ</li> </ul>
<b>КУХНЯ</b>	<p>СТЕЛІ І СТІНИ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ КЛЕЙОВЕ ФАРБУВАННЯ</li> <li>✓ КЕРАМІЧНА ПЛИТКА</li> </ul> <p>ПІДЛОГА ОБЛИЦЬОВАНА КЕРАМІЧНОЮ ПЛИТКОЮ 4-Х КОМФОРОЧНА СТАЦІОНАРНА ПЛИТА</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ ГАЗОВА</li> <li>✓ ЕЛЕКТРИЧНА</li> </ul>
<b>САНВУЗОЛ</b>	<p>ВАННА ТА САНВУЗОЛ</p> <p>СТЕЛІ І СТІНИ:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ КЛЕЙОВЕ ФАРБУВАННЯ</li> <li>✓ КЕРАМІЧНА ПЛИТКА</li> </ul> <p>ПІДЛОГА: ОБЛИЦЬОВАННЯ КЕРАМІЧНОЮ ПЛИТКОЮ</p>
<b>ВІКНА ТА БАЛКОННІ ДВЕРІ</b>	ЕНЕРГОЗБЕРІГАЮЧІ МЕТАЛОПЛАСТИКОВІ З ПОДВІЙНИМ СКЛОПАКЕТОМ

3.3. В квартирах, які набуваються та/або передаються у фінансовий лізинг, мають бути здійснені внутрішні опоряджувальні роботи та встановлене необхідне устаткування (обладнання), мають відповідати вимогам, встановленим п.3.4 та 3.5 цих Вимог та Переліку внутрішніх опоряджувальних робіт, без виконання яких можливе прийняття в експлуатацію житлових будинків, затвердженого наказом Мінрегіону №2 від 11.01.2014 р. та зареєстрованого в Мінюсті України від 25.01.2014 №160/24937.

3.4. Внутрішні опоряджувальні роботи в квартирах мають бути наступні:

3.4.1. Опорядження стін та стелі:

- внутрішні поверхні цегляних стін тинкуються (крім поверхонь під керамічну плитку);
- поверхні стін з легкобетонних блоків та з монолітного залізобетону, вирівнюються під чистове опорядження;
- стіни та інші вертикальні елементи житлових кімнат, коридорів, вбудованих комор та передпокою вирівнюються під чистове опорядження та покриваються водоемульсійними фарбами білого кольору;

- стіни кухонь, ванних кімнат, санвузлів та суміщених санвузлів фарбуються водостійкими емаллями на всю висоту (згідно з проектом допускається облицювання керамічною плиткою на висоту 1,8 м частини стін, що примикають до ванни та умивальника);
- поверхні стель вирівнюються та фарбуються клейовими фарбами білого кольору;
- всі дерев'яні елементи опорядження фарбуються масляними фарбами за 2 рази.

#### 3.4.2. Підлоги:

- у квартирах виконується підготовка під підлоги (згідно з проектом виконується утеплення підлог приміщень над підвалом, звукоізоляція у житлових приміщеннях, улаштується гідроізоляція у ванних кімнатах та санітарних вузлах);
- в житлових кімнатах, кухнях, та коридорах покриття підлоги з лінолеуму на основі або зносостійкого ламінату з плінтусами ПХВ, у ванних кімнатах, санвузлах та суміщених санвузлах – з керамічної плитки для підлог.

#### 3.4.3. Двері та вікна:

- двері внутрішні - за проектом: глухі або засклені;
- входні двері квартири та елементи кріплення передбачати сертифікованими в системі УкрСЕПРО протипожежними 2 типу з межею вогнестійкості EI 30, протиударні з ущільненням в притворах та обладнані замком;
- вікна та балконні двері металопластикові із заскленням склопакетами (кількість камер визначається за кліматичними вимогами).

#### 3.4.4. Літні приміщення квартир (балкони, лоджії):

- поверхні зовнішніх стін, огороження за паспортом опорядження фасадів;
- поли – бетонні поверхні облицюються керамічною плиткою для полу;
- металеві та дерев'яні поверхні фарбуються за 2 рази;
- засклення балонів і лоджій не є обов'язковим і вирішується проектом житлового будинку.

### 3.5. Устаткування (обладнання) в квартирах має бути наступним:

#### 3.5.1. Сантехнічне та кухонне обладнання:

- кухні квартир обладнуються мийкою, газовою або електричною плитою;
- ванні кімнати - умивальником, сталевोю/чавунною ванною, рушникосушильником;
- санвузли – унітазом;
- суміщених з ванною санвузли - умивальником, сталевोю/чавунною ванною або душовою кабінною, рушникосушильником, унітазом;

- встановлене сантехнічне обладнання з водорозбірними кранами, підключене до трубопроводів;
- обладнані (згідно з проектом) приладами обліку (лічильниками) газо-, водо- та тепло- споживання;
- всі опалювані приміщення квартири обладнуються приладами опалення та автоматичними регуляторами теплоспоживання (в залежності від прийнятої проектом) системи опалення (централізоване опалення, автономна система, електроакумуляуюче опалення тощо);
- металеві (залізні) трубопроводи та інші елементи інсталяції фарбуються емалями за два рази.

### 3.5.2. Електрообладнання та зв'язок:

- приміщення (кімнати) квартир обладнуються необхідним для експлуатації електрообладнанням: вимикачами, штепсельними розетками, світильниками, електродзвоником з кнопкою згідно з проектом;
- телевізійний кабель заводиться у загальну кімнату, установлюється телефонна розетка (у разі телефонізації будинку);
- інтернет-кабель заводиться відповідно проекту.

## 4. **Граничний розмір вартості 1 квадратного метра житла**

- 4.1. Вартість 1 квадратного метра загальної площі житла, що набувається Установою для передачі у фінансовий лізинг, не може перевищувати граничного розміру.
- 4.2. Граничний розмір вартості 1 квадратного метра загальної площі житла розраховується Установою періодично з урахуванням п.4.3 Вимог та розміру прогнозних державних показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України відповідно до Порядку визначення та застосування показників опосередкованої вартості спорудження житла за регіонами України, затвердженого наказом Держбуду від 27 вересня 2005 р. № 174 (далі – опосередкована вартість).
- 4.3. Граничний розмір вартості 1 квадратного метра загальної площі квартири не може перевищувати опосередковану вартість збільшену для:
  - міст Києва, Дніпра, Львова, Одеси та Харкова - у 1,75 рази;
  - міст - обласних центрів, а також міст обласного значення з населенням понад 300 тис. осіб - у 1,5 рази;
  - міст обласного значення з населенням від 100 тис. до 300 тис. – у 1,25 рази.

## 5. **Особливості при забезпеченні житлом у фінансовий лізинг**

- 5.1. Квартири, права власності на які придбаваються ДІУ, мають знаходитися в житлових будинках, перелік яких визначається (схвалюється) Установою та підлягає розміщенню на веб-сайті ДІУ.
  - 5.2. При набутті Установою права власності на квартиру шляхом звернення стягнення на заставне майно вимоги пунктів 1.2 та 5.1 Вимог не застосовуються.
  - 5.3. Не підлягають набуттю у власність ДІУ для передачі у фінансовий лізинг квартири в наступних житлових об'єктах:
    - одноквартирних житлових будинків;
    - житлових будинків садибного типу, прибудови до житлових будинків, у багатосімейних (комунальних) квартирах, садових та дачних будинках;
    - фондах житла для тимчасового проживання;
    - об'єктах незавершеного будівництва (майнові права на квартири, які не введені в експлуатацію).
  - 5.4. Квартира підлягає обов'язковому страхуванню від ризику випадкового знищення на повну (оціночну) її вартість, зазначену в договорі фінансового лізингу на весь строк дії такого договору. Страхування квартири здійснюється в одній із страхових компаній, перелік яких визначається (схвалюється) Установою та підлягає розміщенню на веб-сайті ДІУ.
  - 5.5. При поверненні квартири з фінансового лізингу стан її має відповідати цим Вимогам з урахуванням нормального зносу, норматив якого встановлюється Установою.
-