

ЗАТВЕРДЖЕНО

протокол засідання наглядової ради
Державної іпотечної установи
від 10 жовтня 2013р. № 2

Вимоги до іпотечних кредитів

1. Загальні положення

Ці "Вимоги до іпотечних кредитів" (далі - Вимоги) розроблені для забезпечення виконання статутних завдань Державної іпотечної установи (далі - Установа). Вимоги визначають умови, яким має відповідати іпотечний кредит, наданий первинним кредитором, для можливості набуття Установою прав вимоги за таким кредитом (здійснення операції рефінансування).

2. Структура Вимог

Установа встановлює:

- Вимоги до умов кредитування
- Вимоги до предмета іпотеки
- Вимоги до позичальника (поручителя)
- Інші вимоги
-

3. Вимоги до умов кредитування

3.1. Забезпечені іпотекою зобов'язання Позичальника підлягають виконанню виключно у грошовій формі.

3.2. Іпотечний кредит надано у грошовій одиниці України - гривні. Погашення іпотечного кредиту та відсотків за його користування здійснюється виключно у грошовій одиниці України - гривні.

3.3. Розмір непогашеної суми основного боргу за іпотечним кредитом складає не менше 75 000 грн. та не більше 1 600 000 грн.

3.4. Іпотечний кредит наданий на строк від 5 до 30 років. Строк, що залишився до дати повного погашення боргу відповідно до умов договору про іпотечний кредит, становить не менше 36 місяців.

3.5. Погашення кредиту та відсотків за його користування здійснюється позичальником щомісячно. Тип відсоткової ставки за кредитним договором - фіксована. Розмір відсоткової ставки за кредитним

договором повинен перевищувати розмір поточної ставки рефінансування Установою іпотечних житлових кредитів.

3.6. Основна сума боргу позичальника за кредитним договором не повинна перевищувати 75 відсотків оціночної вартості предмета іпотеки.

3.7. Право власності іпотекодавця на нерухоме майно, що є предметом іпотеки, обтяження нерухомого майна іпотекою, обтяження заборонаю щодо відчуження цього майна, мають бути зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

3.8. Предмет іпотеки повинен бути застрахований на його повну оціночну вартість, що вказана в іпотечному договорі, від ризиків випадкового знищення, випадкового пошкодження або псування.

3.9. Оціночна вартість предмету іпотеки, що вказана в іпотечному договорі, визначається на підставі висновку (звіту) суб'єкта оціночної діяльності, який надається на момент укладення відповідного іпотечного договору.

3.10. Зобов'язання позичальника за договором про іпотечний кредит не можуть бути забезпечені наступною іпотекою.

3.11. В договорі про іпотечний кредит позичальник має надати згоду:

- на те, що кредитор може передати права вимоги за іпотечним кредитом та всю інформацію за кредитною справою позичальника Державній іпотечній установі;
- на те, що кредитор має право на передачу майнових прав за договором про іпотечний кредит в заставу третім особам, у тому числі Національному банку України, Міністерству фінансів України, Державній іпотечній установі;
- на те, що його зобов'язання за іпотечним кредитом можуть бути включені до іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій або приєднані до консолідованого іпотечного боргу та іпотека може бути включена до іпотечного пулу у відповідності до чинного законодавства України;
- надавати кредитору, на його вимогу, всю необхідну інформацію, яка використовується для оцінки фінансового стану цього позичальника, а також інформацію та документи, необхідні для перевірки стану предмету іпотеки та стану його страхування;
- на обробку кредитором персональних даних позичальника.

3.12. Договором про іпотечний кредит передбачено можливість пред'явлення кредитором непогашених сум за іпотечним кредитом до дострокового погашення позичальником у разі невиконання або неналежного виконання цим позичальником зобов'язань за договором про іпотечний кредит протягом трьох місяців, та/або невиконання умов

іпотечного договору, в тому числі при пошкодженні, знищенні або втраті нерухомого майна, що є предметом іпотеки.

3.13. Договір про іпотечний кредит має відповідати типовій формі договору, затвердженій Державною іпотечною установою для використання первинним кредитором.

4. Вимоги до предмета іпотеки

4.1. Предмет іпотеки знаходиться на території України.

4.2. Предметом іпотеки може бути виключно нерухоме майно житлового призначення, а саме:

- Жилі квартири, права власності іпотекодавців на які зареєстровані в установленому законодавством порядку, які призначені для проживання громадян.

- Жилі будинки разом із земельними ділянками, на яких вони розташовані, із цільовим призначенням «землі житлової та громадської забудови», права власності іпотекодавців на які зареєстровані в установленому законодавством порядку і які призначені для проживання громадян.

- Жилі будинки, права власності іпотекодавців на які зареєстровані в установленому законодавством порядку і які призначені для проживання громадян, без земельних ділянок, на яких вони розташовані, у разі якщо іпотекодавці володіють правом довгострокової оренди чи постійного користування такими земельними ділянками.

4.3. Предметом іпотеки не можуть бути такі об'єкти нерухомості жилого призначення:

- Фонди житла для тимчасового проживання.
- Жилі квартири і будинки, що є об'єктами права державної чи комунальної власності.
- Об'єкти незавершеного будівництва та квартири в них.

4.4. В іпотечному договорі іпотекодавець має надати згоду:

- на те, що кредитор має право зареєструвати обтяження нерухомого майна іпотекою та обтяження речових прав на нерухоме майно у вигляді заборони на його відчуження в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

- на те, що іпотекодержатель має право на передачу майнових прав за іпотечним договором разом із майновими правами за договором про іпотечний кредит в заставу третім особам, у тому числі Національному банку України, Міністерству фінансів України, Державній іпотечній установі;

- на те, що його зобов'язання за іпотечним кредитом можуть бути включені до іпотечного покриття звичайних іпотечних облігацій або приєднані до консолідованого іпотечного боргу, а іпотека може бути включена до іпотечного пулу у відповідності до чинного законодавства України;

- здійснити заміну предмету іпотеки на інше нерухоме майно житлового призначення достатньої вартості або надати додаткове забезпечення у випадку значного зменшення вартості предмета іпотеки або при пошкодженні, знищенні або втраті нерухомого майна, що є предметом іпотеки;

- на здійснення іпотекодержателем перевірок наявності, стану зберігання та використання предмету іпотеки, а також на отримання іпотекодержателем всієї необхідної інформації та документів, пов'язаних з предметом іпотеки;

- на обробку іпотекодержателем персональних даних іпотекодавця.

4.5. Умови відповідного іпотечного договору не можуть передбачати можливості заміни чи відчуження іпотекодавцем предмета іпотеки без згоди іпотекодержателя.

4.6. Іпотечним договором передбачено можливість звернення стягнення кредитором на предмет іпотеки в разі невиконання або неналежного виконання позичальником зобов'язань за кредитним договором протягом трьох місяців, та/або невиконання умов іпотечного договору, в тому числі при пошкодженні, знищенні або втраті предмету іпотеки.

4.7. Іпотечний договір має відповідати типовій формі договору, затвердженій Державною іпотечною установою для використання первинним кредитором.

5. Вимоги до Позичальника (поручителя)

5.1. Позичальник (поручитель) є громадянином України, правоздатним та дієздатним у відповідності до чинного законодавства України.

5.2. Позичальником (поручителем) за кредитним договором не може бути особа, яка не досягла 18 років на момент видачі іпотечного кредиту. Іпотечний кредит має бути погашений позичальником до досягнення ним пенсійного віку. Максимальний строк, на який може бути надано кредит, не повинен перевищувати строку, розрахованого як різниця між пенсійним та поточним віком позичальника (поручителя).

5.3. Позичальник (поручитель) має стабільний і постійний дохід, який надає можливість здійснювати платежі з погашення та обслуговування кредиту.

5.4. Первинний кредитор здійснив оцінку фінансового стану позичальника за правилами, визначеними нормативно-правовими актами Національного банку України. При цьому первинним кредитором мають бути розраховані наступні коефіцієнти, що характеризують поточну платоспроможність позичальника і його фінансові можливості виконати зобов'язання за кредитом:

- співвідношення щомісячних витрат позичальника та членів його родини (у разі, якщо вони виступають поручителями за іпотечним кредитом) на обслуговування боргу за іпотечним кредитом до сукупного обсягу щомісячних доходів (коефіцієнт РТІ). Максимальне значення цього коефіцієнту повинно становити не більше 45 відсотків.

- співвідношення періодичних обов'язкових щомісячних витрат/зобов'язань позичальника та членів його родини (у разі, якщо вони виступають поручителями за іпотечним кредитом) до сукупних щомісячних доходів (коефіцієнт ОТІ). Максимальне значення цього коефіцієнту повинно становити не більше 50 відсотків.

Для розрахунку зазначених коефіцієнтів первинний кредитор ураховує доходи, факт отримання яких протягом дії договору підтверджується достовірними документами, виданими третьою особою.

6. Інші вимоги

6.1. Страхування предмета іпотеки на його повну оціночну вартість, підтверджено відповідним договором страхування. При цьому страховиком має бути фінансова установа, з моменту внесення якої до Державного реєстру фінансових установ минуло не менше одного року та щодо якої протягом останнього року не вживалися заходи впливу у вигляді призначення тимчасової адміністрації. Договір страхування містить вимогу щодо здійснення страхових виплат, при настанні страхового випадку, на користь кредитора, який має бути вигодонабувачем за цим договором.

6.2. За іпотечним кредитом немає ризику або ризик є мінімальним (стандартний) або існує помірний ризик (під контролем). Віднесення іпотечного кредиту до категорії якості активів, за якими немає ризику або ризик є мінімальним (стандартні) або які мають помірний ризик (під контролем) первинний кредитор здійснює відповідно до критеріїв та правил, визначених нормативно-правовими актами Національного банку України, які визначають порядок віднесення активів банку до відповідних категорій якості.

6.3. Договір поруки (при наявності) має відповідати типовій формі договору, затвердженій Державною іпотечною установою для використання первинним кредитором.