

ЗВІТ ПРО ДІЯЛЬНІСТЬ
Державної іпотечної установи
станом на 31.12.2021

// Розвиток фінансового лізингу житла та відновлення іпотеки //

ЗМІСТ

ІНФОРМАЦІЯ ПРО ДЕРЖАВНУ ІПОТЕЧНУ УСТАНОВУ.....	3
КОРПОРАТИВНЕ УПРАВЛІННЯ.....	8
СОЦІАЛЬНІ АСПЕКТИ ТА КАДРОВА ПОЛІТИКА.....	25
АКТИВИ.....	29
КРЕДИТИ ВИДАНІ ДЕРЖАВНОЮ ІПОТЕЧНОЮ УСТАНОВОЮ.....	29
ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ.....	30
СТРУКТУРА ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ДІУ.....	33
АКТИВНІ ОПЕРАЦІЇ.....	38
РЕЗУЛЬТАТИ ДІЯЛЬНОСТІ ДЕРЖАВНОЇ ІПОТЕЧНОЇ УСТАНОВИ.....	42
ДОХОДИ ДІУ.....	42
ВИТРАТИ ДІУ.....	43

ДЕРЖАВНА ІПОТЕЧНА УСТАНОВА



Розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні почався в 2003 році із прийняттям 05 червня 2003 року Закону України «Про іпотеку» №898-IV, який набув чинності з 01 січня 2004 року та яким було встановлено правову основу здійснення іпотечного кредитування в державі. Концепцією розвитку національної системи іпотечного кредитування, схваленої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 №559-р окрім іншого встановлено, що з огляду на міжнародний досвід, найефективнішою моделлю функціонування ринку іпотечного кредитування в Україні доцільно визначити дворівневу модель його функціонування, яка також передбачає наявність та створення іпотечної установи другого рівня. Відповідно до вищезазначеної Концепції, іпотечна установа другого рівня повинна забезпечити диверсифікацію ризиків іпотечних кредиторів, які діють на первинному ринку іпотечного кредитування, та провадити діяльність з рефінансування іпотечних кредиторів за рахунок коштів, отриманих від розміщення іпотечних цінних паперів, забезпечених іпотечним покриттям.

8 жовтня 2004 року постановою Кабінету Міністрів України №1330 «Деякі питання Державної іпотечної установи» **була створена Державна іпотечна установа** (далі – ДІУ, Установа).



Основною метою діяльності є рефінансування іпотечних кредиторів за рахунок власних та залучених коштів, у тому числі коштів, що надійшли від розміщення цінних паперів.

На сьогодні ДІУ виконує функції державного інституту розвитку ринку іпотечного кредитування в якості установи другого рівня ринку та здійснює свою діяльність відповідно до Статуту Установи.

Державна іпотечна установа є юридичною особою у формі державної організації (установи, закладу).

Предметом діяльності Установи є:

- придбання, відчуження, управління та здійснення інших операцій з іпотечними та іншими активами відповідно до законодавства;
- надання фінансових кредитів, виконання зобов'язань, за якими забезпечене іпотечними та іншими активами;
- випуск, емісія цінних паперів та організація їх обігу;
- надання послуг з обслуговування міжнародних кредитних ліній;
- фінансовий лізинг стосовно об'єктів житлової нерухомості відповідно до законодавства;
- здійснення функцій замовника будівництва житла;
- розробка і впровадження стандартів, норм і процедур іпотечного кредитування та лізингу з метою зменшення ризиків учасників ринку.

Єдиним засновником та власником Установи є держава Україна в особі Кабінету Міністрів України.

Діяльність Установи регламентується актами Кабінету Міністрів України, зокрема Статутом Установи, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 05.02.2020 №43 (в редакції наказу МФУ від 05.04.2021 №198).

18 грудня 2019 року з метою проведення Мінфіном єдиної, державної фінансової політики в сфері розвитку ринку іпотечного кредитування Кабінет Міністрів України прийняв постанову №1054 *про передачу Державної іпотечної установи в управління Міністерству фінансів України (далі-Мінфін)*.

Пропозиція передати ДІУ в управління Мінфіну виникла на підставі підпункту 56 пункту 4 Положення про Міністерство фінансів України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 20.08.2014 №375. Зазначеним підпунктом встановлено, що Мінфін України формує та проводить у межах повноважень єдину державну фінансову політику щодо розвитку ринку фінансових послуг, розвитку державних банків, Державної іпотечної установи та інших фінансових установ.

08.09.2021 року Кабінетом Міністрів України було прийнято рішення реорганізувати Державну іпотечну устанovu шляхом її приєднання до ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія» (постанова № 945 «Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія»). Постановою також було

затверджено Порядок здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Установи до ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія».

Наказом Міністерства фінансів України від 29.09.2021 р. №527 було утворено Комісію з реорганізації Державної іпотечної установи. Відповідно до частини четвертої статті 105 Цивільного кодексу України з моменту утворення Комісії до неї переходять повноваження щодо управління справами Установи. Головою комісії з реорганізації ДІУ призначено Притулу Єгора Михайловича.

05.10.2021 р. до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань ДІУ внесений запис №1000701270048041728 **щодо припинення юридичної особи в результаті її реорганізації**. Згідно ч. 1 ст. 104 ЦК України у разі реорганізації юридичних осіб майно, права та обов'язки переходять до правонаступників. Відповідно до п. 13 Розділу XVII Закону України «Про акціонерні товариства» у зв'язку з приєднанням Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія" зазначене акціонерне товариство є правонаступником прав та обов'язків Державної іпотечної установи.

02.12.2021 року Кабінетом Міністрів України прийнято рішення (постанова №1265 «Питання передачі цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи та повноважень з управління корпоративними правами, що належать державі у статутному капіталі акціонерного товариства "Українська фінансова житлова компанія"» про передачу цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи (код згідно з ЄДРПОУ 33304730) із сфери управління Міністерства фінансів **до сфери управління Міністерства економіки України**.

Відповідно до п. 10 Статуту Установа має право здійснювати такі операції:

- надання фінансових кредитів фінансовим установам з метою видачі іпотечних кредитів фізичним особам на придбання (будівництво) житла, зокрема на умовах індивідуального житлового будівництва;
- надання фінансових кредитів фінансовим установам з метою фінансування будівництва житла;
- набуття права власності на об'єкти житлової нерухомості з метою подальшої передачі таких об'єктів у фінансовий лізинг громадянам України та здійснення розпорядження такими об'єктами до повного викупу та відчуження
- набуття прав вимоги за іпотечними кредитами, наданими іпотечними кредиторами відповідно вимог Установи;
- здійснення інвестиційної діяльності, включаючи придбання та продаж цінних паперів, в тому числі облігацій;
- здійснення внутрішніх та зовнішніх запозичень грошових коштів, у тому числі шляхом емісії та випуску цінних паперів та (або) інших фінансових інструментів, та в інших формах, не заборонених законодавством;
- набуття прав власності та здійснення розпорядження майном або майновими правами, у відношенні до яких застосовуються процедури звернення стягнення, та яке заставлене у забезпечення за кредитними зобов'язаннями перед Установою;
- здійснення довірчого управління фінансовими активами з метою фінансування будівництва та реконструкції житла;
- розміщення власних і залучених грошових коштів, у тому числі у фінансові інструменти, не заборонені законодавством;
- залучення коштів від юридичних осіб, у тому числі іноземних інвестицій та кредитів, з метою фінансування житлового будівництва;
- розроблення та реалізація інвестиційних проєктів, спрямованих на фінансування забезпечення громадян України житлом, супроводження інвестиційних проєктів та здійснення контролю за їх реалізацією;
- отримання та надання фінансових кредитів від імені Установи під гарантії Кабінету Міністрів України або іншого уповноваженого державою згідно із законодавством органу;
- співробітництво з міжнародними фінансовими організаціями, урядовими, неурядовими організаціями та фінансовими установами з питань залучення фінансових ресурсів в економіку України.

Статутний капітал ДІУ станом на 31.12.2021 року складає 2 355 660 тис. грн. Розмір статутного капіталу Державної іпотечної установи може бути змінено виключно за рішенням Кабінету Міністрів України за поданням уповноваженого органу управління в порядку, визначеному законодавством. Станом на 31.12.2021 р. триває процес реорганізації.

Повна та скорочена назва підприємства:	українською мовою: повне - Державна іпотечна установа , скорочене - ДІУ англійською мовою: повне – State Mortgage Institution , скорочене - SMI
Свідоцтво про державну реєстрацію юридичної особи	Серія А01 № 726839, виданого Шевченківською районною у місті Києві державною адміністрацією 28.12.2004 (дата державної реєстрації). Дата державної перереєстрації: 26.10.2010 (зміна юридичної адреси)
Ідентифікаційний код юридичної особи	33304730
Правовий статус	Юридична особа
Місцезнаходження	01133, м. Київ, Печерський р-н, бульвар Лесі Українки, будинок 34
Організаційно-правова форма за КОПФГ	425 Державна організація (Установа, Заклад)
Види діяльності за КВЕД-2010	64.92 Інші види кредитування. 94.91 Фінансовий лізинг 64.99 Надання інших фінансових послуг (крім страхування та пенсійного забезпечення) н.в.і.у. 66.19 Інша допоміжна діяльність у сфері фінансових послуг, крім страхування та пенсійного забезпечення. 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна
Інституційний сектор економіки за KICE	S.12301 Інші державні фінансові посередники, крім страхових корпорацій та недержавних пенсійних фондів
Дата первинної реєстрації в ЄДР	28.12.2004 № 10711020000001349
Дата та номер останньої реєстраційної дії	05.10.2021 № 1000701270048041728 Внесення рішення засновників (учасників) юридичної особи або уповноваженого ними органу щодо припинення юридичної особи в результаті її реорганізації
Місце проведення реєстраційної дії	Відділ державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців Печерського району реєстраційної служби головного управління юстиції у м. Києві
Спеціалізація	Фінансова установа відповідно до розпорядження Державної комісії з регулювання фінансових послуг України № 3802 від 29.03.2005 за реєстраційним номером 16101513. Серія та номер Свідоцтва про реєстрацію фінансової установи ІК № 2, код фінансової установи 16, дата видачі 29.03.2005

Ліцензії	Ліцензія відповідно рішення Нацкомфінпослуг від 16.09.2014 №2666 серія АЕ № 199973 на діяльність з надання фінансових кредитів за рахунок залучених коштів, строк дії якої з 09.10.2014 по 09.10.2019 року. Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26.01.2017 №163 була переоформлена ліцензія на діяльність з надання фінансових послуг (надання коштів в позику, в тому числі на умовах фінансового кредиту). Початок дії ліцензії 09.10.2014 року. Строк дії ліцензії: безстроковий. Розпорядженням Нацкомфінпослуг від 26.09.2017 року № 3856 ліцензія на провадження господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім професійної діяльності на ринку цінних паперів), а саме на надання послуг фінансового лізингу. Строк дії ліцензії: безстроковий.
Центральний орган виконавчої влади, до сфери управління якого належить юридична особа публічного права	з 05.02 .2020 року – Міністерство фінансів України з 02.12.2021 року – Міністерство економіки України. Код ЄДРПОУ 37508596
Інформація про кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи	на підставі п.9 ч.2 ст.9 Закону України №755-IV від 15.05.2003 року - у державних установах кінцевий бенефіціарний власник відсутній
Перелік засновників (учасників) юридичної особи, розмір частки	КАБІNET МІНІСТРІВ УКРАЇНИ, Код ЄДРПОУ:00031101, Країна резидентства: Україна, Місцезнаходження: Україна, 01008, місто Київ, ВУЛИЦЯ ГРУШЕВСЬКОГО , будинок 12/2, Розмір частки засновника (учасника): 2 355 659 719,85 грн.
Розмір статутного капіталу	Розмір : 2 355 659 719,85 грн. Факс: +38(044)-207-14-13,
Інформація для зв'язку	Телефони: +38(044)-207-14-14 +38(044)-207-14-12 Факс: +38(044)-207-14-13 Адреса електронної пошти: OFFICE@IPOTEKA.GOV.UA Веб сторінка: IPOTEKA.GOV.UA

Державна іпотечна установа має **17 річний досвід** рефінансування іпотечних кредитів та роботи на ринку цінних паперів. З метою зменшення навантаження на державний бюджет та збільшення обсягів фінансування житлових програм, ДІУ здійснює залучення фінансових ресурсів шляхом випуску і розміщення власних цінних паперів із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії. Загалом, за період діяльності Установою було випущено цінних паперів на загальну номінальну вартість 12,5 млрд. гривень, з яких 7 млрд. грн. вже погашено, 2 млрд грн. – знаходяться в процесі погашення, з яких 1,67 млрд грн виплачено інвесторам Гарантом. Облігації на загальну номінальну вартість 3,3 млрд. грн. на даний час знаходяться в обігу.

За період діяльності Державною іпотечною установою було видано банкам-партнерам за різними програмами кредитування 12,3 млрд. грн., в тому числі рефінансовано більше 10 тисяч іпотечних кредитів за Стандартами ДІУ. Крім того, Установою, на виконання урядової програми 2009 року, було придбано та безкоштовно передано громадянам України більше 5,5 тисяч квартир у 115 населених пунктах України. ***Програми ДІУ забезпечують доступ різних верств населення до житла через використання іпотечних кредитів та отримання житла на умовах фінансового лізингу із сплатою винагороди (відсотків за іпотечними кредитами або винагороди за лізингом) розмір якої значно менше ніж ринкові ставки за аналогічними інструментами в національній грошовій одиниці.***

Враховуючи реалії сьогодення, зокрема ризики, які на сьогодні несе в собі класичне іпотечне кредитування, як для кредитора, так і для споживача, у якості альтернативи іпотеці була запроваджена нова програма ДІУ – «Забезпечення житлом громадян на умовах фінансового лізингу». Програма ґрунтується на використанні **такого фінансово-кредитного інструменту як «фінансовий лізинг»**. Згідно такого інструменту, ДІУ бере на себе фінансування придбання житла, що дасть можливість значно збільшити в Україні фонд державного житла і за 20 років вирішити проблему існування квартирної черги. Побудоване за державні кошти житло Установа планує надавати в лізинг громадянам, які потребують поліпшення житлових умов. Виплативши протягом 20 років у формі орендної плати повну вартість житла, громадяни можуть отримати його у власність. Реалізація нової програми не тільки забезпечить можливість збільшення загальних обсягів житлового будівництва, що позитивно вплине на роботу будівельної галузі, але, головне, дасть відчутний позитивний соціальний ефект, порівняний з тим, який забезпечує розвинена ринкова економіка. Основна мета програми - соціальна складова та ефект для економіки країни, крім того, справа у відновленні довіри наших громадян до держави. Зважаючи, що в Україні відсутній ринок орендного житла, то впровадження такого інструменту як фінансовий лізинг об'єктів житлової нерухомості надає можливість громадянам України отримати для проживання житло без наявності значних заощаджень та забезпечує створення державою ринку орендного житла, що відповідає міжнародній практиці надання державної допомоги соціальним верствам населення. Крім того, реалізація Проекту має прямий соціальний ефект, пов'язаний із забезпеченням житлом державних службовців: вчителі, лікарі, службовців міністерств та інших категорій громадян, які отримують заробітну плату за рахунок бюджетних коштів та громадян України - вимушених переселенців, які втратили житло внаслідок військових дій на Сході України або внаслідок здійснення анексії Криму та міста Севастополь та інших, які потребують поліпшення житлових умов.

КОРПОРАТИВНЕ УПРАВЛІННЯ

І. Організаційна структура

Станом на 31.12.2021 організаційна структура Державної іпотечної установи (далі по тексту – Установа, ДІУ) затверджена Постановою правління ДІУ № 68/1 від 19. 05.2021 та розміщена на сайті ДІУ <https://ipoteka.gov.ua/>

Статутом ДІУ визначено, що органами управління Установою є наглядова рада і правління. До складу правління входять голова правління, перший заступник голови правління, заступники голови правління та інші члени правління, які призначаються на посаду та звільняються з посади відповідно до Статуту. Кількість членів правління разом із головою правління становить не більше шести чоловік.

Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 «Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» прийнято рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія».

Постановою встановлено:

- що за договорами, укладеними Установою, здійснюється перехід прав та обов'язків до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» в обсязі та на умовах, що існуватимуть на момент підписання передавального акту;
- що державні гарантії, надані 11 та 28 грудня 2019 р. на виконання постанов Кабінету Міністрів України від 27 листопада 2019 р. № 961 «Про надання у 2019 році державної гарантії за зобов'язаннями Державної іпотечної установи» (Офіційний вісник України, 2020 р., № 12, ст. 473) та від 18 грудня 2019 р. № 1117 «Про надання у 2019 році державної гарантії за зобов'язаннями Державної іпотечної установи» (Офіційний вісник України, 2020 р., № 3, ст. 139) на користь ДІУ для забезпечення часткового виконання боргових зобов'язань за внутрішніми кредитами (позиками), що залучені Державною іпотечною установою, та умови їх надання є чинними за зобов'язаннями, що переходять до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» як правонаступника всіх прав і обов'язків ДІУ.

Постановою було затверджено Порядок здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Установи до ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія» (далі – Укрфінжитло).

Для здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Установи до Укрфінжитла, Мінфін утворює комісію з реорганізації, до складу якої включаються представники Установи, Укрфінжитла, Мінфіну, ДПС, Фонду державного майна, та визначає спосіб та строк заявлення кредитором своїх вимог.

З дня затвердження персонального складу комісії з реорганізації повноваження наглядової ради та правління Установи припиняються.

Персональний склад комісії з реорганізації затверджується Мінфіном. Головою комісії з реорганізації призначається представник Установи або представник Укрфінжитла.

До комісії з реорганізації з дня затвердження її персонального складу переходять повноваження щодо управління справами Установи. З дня внесення запису про прийняття рішення щодо припинення Установи до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань право підписувати документи з питань, пов'язаних з управлінням справами Установи, надається голові комісії з реорганізації.

Голова комісії з реорганізації, її члени представляють Установу у відносинах з третіми особами та виступають в суді від її імені.

Наказом Міністерства фінансів України від 29.09.2021 р. №527 було утворено Комісію з реорганізації Державної іпотечної установи. Відповідно до частини четвертої статті 105 Цивільного кодексу України з моменту утворення Комісії до неї перейшли повноваження щодо управління справами Установи. Головою комісії з реорганізації ДІУ призначено Притулу Єгора Михайловича.

Станом на 05.10.2021 р. до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань внесено запис №1000701270048041728 щодо припинення ДІУ як юридичної особи в результаті її реорганізації.

Згідно ч. 1 ст. 104 ЦК України у разі реорганізації юридичних осіб майно, права та обов'язки переходять до правонаступників.

У зв'язку із прийнятим рішенням №1265 від 02.12.2021 року Кабінетом Міністрів України про передачу цілісного майнового комплексу ДІУ із сфери управління Міністерства фінансів України до сфери управління Міністерства економіки України також були внесені зміни до складу комісії з реорганізації ДІУ. До складу комісії були включені представники Міністерства економіки України, а вилучені представники Міністерства фінансів України.

Станом на 31 грудня 2021 року Державна іпотечна установа мала таку організаційну структуру (функції та стратегічні цілі функціонування кожного із структурних підрозділів):

- **Голова правління** - голова комісії з реорганізації ДІУ
- **Заступник голови правління** - заступник голови комісії з реорганізації ДІУ
- **Перший заступник голови правління**
- **Заступник голови правління**
- **Заступник голови правління**
- **Заступник голови правління**
- **Головний бухгалтер**
- **Радник голови правління**
- **Прес-секретар** (функції: бере участь у створенні умов для реалізації конституційних прав громадян на інформацію з метою залучення широкої громадськості до процесів формування державної політики з питань, що стосуються державного іпотечного кредитування. Здійснює практичні заходи щодо проведення прес-конференцій, брифінгів, «круглих столів» та зустрічей за участю керівництва, а також здійснює інформаційне супроводження цих заходів. Надає організаційну та методичну підтримку засобам масової інформації у створенні матеріалів про діяльності ДІУ, його керівника та структурних підрозділів. Бере участь у підготовці інтерв'ю, прямих ефірів, виступів керівництва у засобах масової інформації. Сприяє підтримці позитивного іміджу ДІУ. Відповідає за інформаційне наповнення офіційної веб-сторінки ДІУ, підготовку та розміщення відповідно до законодавства офіційної, довідкової, статистичної, правової та іншої актуальної інформації. Здійснює оприлюднення публічної інформації та підготовку відповідей на запити про надання публічної інформації).
- **Уповноважений з антикорупційної діяльності** (функції: розроблення, організація та контроль за проведенням заходів щодо запобігання корупційним правопорушенням та правопорушенням, пов'язаним з корупцією, організація роботи з оцінки корупційних ризиків у діяльності ДІУ, підготовки заходів щодо їх усунення, внесення керівнику ДІУ відповідних пропозицій, практична реалізація Антикорупційною програми ДІУ).
- **Відповідальний працівник за проведення фінансового моніторингу** (функції: забезпечення взаємодії ДІУ із Державною службою фінансового моніторингу України, Національним банком України, Службою безпеки України з питань дотримання законодавства у сфері ПВК/ФТ, забезпечення проведення первинного фінансового моніторингу в ДІУ, проведення внутрішніх перевірок діяльності підрозділів ДІУ з питань фінансового моніторингу, розроблення та оновлення внутрішніх документів ДІУ з питань фінансового моніторингу, підготовка персоналу щодо виконання вимог законодавства у сфері ПВК/ФТ шляхом проведення освітньої та практичної роботи).
- **Служба внутрішнього аудиту** (функції: перевірка та оцінка системи внутрішнього контролю і системи управління ризиками ДІУ та надання рекомендацій з її вдосконалення, перевірка законності проведення фінансових та інших господарських операцій; перевірка та оцінка повноти та достовірності фінансової та іншої звітності ДІУ). Служба внутрішнього аудиту, яка підзвітна наглядовій раді ДІУ (в період дії її повноважень) та комісії з реорганізації (з дати створення комісії з реорганізації), є органом оперативного контролю наглядової ради ДІУ, комісії з реорганізації (в період дії їх повноважень), що свідчить про

дотримання принципу забезпечення організаційної незалежності підрозділу внутрішнього аудиту.

- **Департамент активних операцій** (функції: сприяння подальшому розвитку ринку довгострокового іпотечного кредитування шляхом організації та проведення рефінансування первинних іпотечних кредиторів-банків та моніторинг за обслуговуванням іпотечних кредитів, переданих ДІУ на обслуговування до обслуговуючих банків відповідно до Стандартів ДІУ, розробка та реалізація лізингових програм із забезпечення житлом громадян України).
- **Департамент правового та адміністративного забезпечення** (функції: організація правової роботи, спрямованої на правильне застосування, неухильне дотримання та запобігання невиконанню вимог актів законодавства, інших нормативних документів ДІУ, його керівниками, працівниками під час виконання покладених на них завдань і функціональних обов'язків; забезпечення розробки пропозицій щодо удосконалення законодавчого та нормативного регулювання діяльності ДІУ, а також порядку (механізму) надання фінансових послуг у сфері фінансового лізингу, іпотечного кредитування та рефінансування; участь у формуванні та забезпеченні реалізації статутної діяльності ДІУ; захист прав та інтересів ДІУ в судах всіх юрисдикцій та рівнів; ведення роботи з правоохоронними органами; організація діловодства в ДІУ; організація та забезпечення діяльності керівних та інших колегіальних органів ДІУ; підготовка юридичних висновків та роз'яснень пов'язаних з реалізацією основної діяльності ДІУ; юридичне супроводження реалізації державної програми щодо забезпечення окремих верств населення житлом на умовах фінансового лізингу; участь в роботі колегіальних інститутів при органах державної влади з метою надання пропозицій щодо покращення норм чинного законодавства, правозастосування яких пов'язане із реалізацією ДІУ своїх статутних завдань; координація стратегії роботи з персоналом та окремими кадровими програми ДІУ, участь у формуванні корпоративної культури ДІУ, організаційної структури, стратегічного розвитку, організаційна та методична підтримка засобів масової інформації у створенні матеріалів щодо діяльності ДІУ, її керівництва та структурних підрозділів).
- **Управління по роботі з проблемними боргами** (функції: здійснення заходів для погашення проблемної заборгованості, ведення справ боржників, заборгованість яких віднесено до проблемної, здійснює контроль залишків на рахунок обліку проблемної заборгованості в програмному комплексі «BAF», здійснює контроль за надходженням платежів в рахунок погашення проблемної заборгованості).
- **Управління казначейських операцій** (функції: здійснення операцій з формування ресурсної бази Установи; залучення та розміщення фінансових ресурсів на фінансовому ринку; управління коштами на поточних рахунках Установи та ведення платіжного календаря Установи; організація випусків цінних паперів, розробка проспектів емісій, меморандумів про випуски цінних паперів Установи; документальне супроводження операцій Установи з цінними паперами).
- **Управління інформаційних технологій** (функції: управління інформаційними потоками, своєчасне надання інформації кінцевим користувачам, створення та адміністрування мережі обміну даними, впровадження автоматизованих систем управління, розробка програмного забезпечення для автоматизації обліку та службових процесів ДІУ).
- **Відділ безпеки** (функції: здійснення заходів, необхідних для забезпечення фінансово-економічної та інформаційної безпеки ДІУ; організація надійної фізичної охорони приміщень ДІУ, моніторинг безпеки комп'ютерної інформаційної системи ДІУ).
- **Відділ кадрів** (функції: кадрове забезпечення діяльності ДІУ, в т. ч. ведення кадрового обліку і діловодства, підготовка, облік та зберігання наказів з основної діяльності).
- **Відділ бухгалтерського обліку та звітності** (функції: організація і ведення бухгалтерського обліку фінансово-господарської діяльності ДІУ; складання та надання в установлені строки фінансової, статистичної та податкової звітності).
- **Відділ ризиків** (функції: управління, оцінка, моніторинг та контроль кредитних, ринкових та операційних ризиків ДІУ).
- **Планово-економічний відділ** (функції: складання перспективних, річних і поточних планів фінансово-господарської діяльності ДІУ, розробка інвестиційної програми та програми капітальних вкладень та контроль за станом їх виконання; аналіз і оцінка ефективності та доходності діяльності ДІУ; складання кошторисів витрат ДІУ та контроль за їх виконанням).

- **Операційний відділ** (функції: проведення операційної діяльності ДІУ, тобто процесів, пов'язаних з здійсненням платежів ДІУ та розподілом за призначенням платежів, отриманих ДІУ; перевірка результатів розподілу; здійснення внутрішнього контролю при проведенні операцій).
- **Господарський відділ** (функції: забезпечення матеріально-технічного та господарського обслуговування діяльності ДІУ).
- **Архів** (функції: забезпечення ведення архівної справи).
- **Служба охорони праці** (функції: забезпечення безпечних умов праці працівників ДІУ).

Здійснення ДІУ фінансово-господарської діяльності базується на принципі колегіальності в прийнятті управлінських рішень. Для забезпечення принципу колегіальності в прийнятті рішень Правлінням ДІУ створені та функціонують такі колегіальні органи:

- **комітети:**

- кредитно-інвестиційний комітет;
- комітет по управлінню активами і пасивами;
- комітет з питань проблемних боргів;
- тендерний;
- технологічний комітет.

- **комісії:**

- інвентаризаційна комісія;
- експертна комісія;
- комісія щодо дебіторської та кредиторської заборгованості;
- комісія з моніторингу заставного майна, що передане ДІУ в заставу;
- комісія з використання нефінансових активів;
- комісія із загальнообов'язкового державного соціального страхування у зв'язку із тимчасовою втратою працездатності та витратами, зумовленими похованням;
- комісія з контролю використання номерних бланків;
- комісія з визначення стажу роботи працівників в ДІУ.

II. Опис діяльності Державної іпотечної установи

Розвиток ринку іпотечного кредитування в Україні почався в 2003 році із прийняттям 5 червня 2003 року Закону України «Про іпотеку» №898-IV, який набув чинності з 1 січня 2004 року та яким було встановлено правову основу здійснення іпотечного кредитування в державі.

Концепцією розвитку національної системи іпотечного кредитування, схваленої розпорядженням Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 № 559-р окрім іншого встановлено, що з огляду на міжнародний досвід найефективнішою моделлю функціонування ринку іпотечного кредитування в Україні доцільно визначити дворівневу модель його функціонування, яка також передбачає наявність та створення іпотечної установи другого рівня. Відповідно вищезазначеної Концепції, іпотечна установа другого рівня повинна забезпечити диверсифікацію ризиків іпотечних кредиторів, які діють на первинному ринку іпотечного кредитування, та провадити діяльність із рефінансування іпотечних кредиторів за рахунок коштів, отриманих від розміщення іпотечних цінних паперів, забезпечених іпотечним покриттям.

Успішно реалізувалась програма фінансового лізингу спільно з МВС, яка стала одним з нових механізмів, розроблених Установою, по забезпеченню житлом громадян. За 2,5 роки після впровадження цього механізму, Установою було забезпечено більш як 2,28 тисяч сімей поліцейських та рятувальників квартирами на умовах фінансового лізингу, що є найкращим показником виконання державних завдань при мінімальних витратах бюджетних коштів.

При фінансуванні цих операцій ДІУ були задіяні власні та залучені на ринкових умовах кошти. Ця програма діє по всій території України: 78% придбаного житла знаходиться в обласних центрах, 22% - в інших населених пунктах. Наявні позитивні відгуки на результати впровадження ДІУ нового механізму «Житло у фінансовий лізинг» та відкладений попит свідчать про необхідність подовження реалізації Порядку № 1201 та розповсюдження цього механізму на інші державні структури.

Реалізація програми фінансового лізингу ДІУ є найкращим результатом державної підтримки по забезпеченню житлом громадян України. Сподіваємося, що досвід та проектні напрацювання ДІУ будуть

і в подальшому застосовуватися при реформуванні державної житлової політики та системи фінансування забезпечення житлом громадян.

Фінансово-кредитні інструменти

Установа використовує в своїй діяльності наступні фінансово-кредитні інструменти (продукти):

- іпотечне кредитування
- фінансовий лізинг
- фінансові кредити на будівництво житла

На поточний момент ДІУ здійснює рефінансування банків та іпотечних кредитів і фінансового лізингу в національній валюті.

III. Вірогідні перспективи подальшого розвитку ДІУ

Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 «Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» прийнято рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія».

IV. Інформація про укладення деривативів або вчинення правочинів щодо похідних цінних паперів

Протягом 2021 року Установа не уклала деривативи та не вчиняла правочини щодо похідних цінних паперів.

V Звіт про корпоративне управління

1) Мета провадження діяльності ДІУ

Основною метою діяльності Установи є рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів), у тому числі за рахунок коштів, що надійшли від розміщення цінних паперів. Предметом діяльності Установи є:

- придбання, відчуження та здійснення інших операцій з активами, зокрема іпотечними, відповідно до законодавства;
- надання фінансових кредитів, виконання зобов'язань за якими забезпечене, зокрема, іпотечними активами;
- управління іпотечними та іншими активами відповідно до законодавства;
- випуск, емісія цінних паперів та організація їх обігу;
- надання послуг з обслуговування міжнародних кредитних ліній;
- фінансовий лізинг стосовно об'єктів житлової нерухомості відповідно до законодавства;
- розроблення і впровадження методологічних рекомендацій, а також єдиних стандартів, норм і процедур з питань іпотечного кредитування та фінансового лізингу.

2) Інформація щодо дотримання/недотримання принципів чи кодексу корпоративного управління (з посиланням на джерело розміщення їх тексту), відхилення та причини такого відхилення протягом року. В Установі не розроблялися і не затверджувалися принципи чи кодекс корпоративного управління.

3) Інформація про власників істотної участі (в тому числі осіб, що здійснюють контроль за фінансовою установою), їх відповідність встановленим законодавством вимогам та зміну їх складу за рік.

Єдиним засновником та власником Установи є держава Україна в особі Кабінету Міністрів України. Діяльність Установи регламентується актами Кабінету Міністрів України, зокрема Статутом Установи, затвердженим наказом Міністерства фінансів України від 05.02.2020 №43 (в редакції наказу МФУ від 05.04.2021 №198).

02.12.2021 року Кабінетом Міністрів України прийнято рішення (постанова №1265 «Питання передачі цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи та повноважень з управління корпоративними правами, що належать державі у статутному капіталі акціонерного товариства "Українська

фінансова житлова компанія») про передачу цілісного майнового комплексу Державної іпотечної установи (код згідно з ЄДРПОУ 33304730) із сфери управління Міністерства фінансів до сфери управління Міністерства економіки України.

4) Інформація про склад наглядової ради ДІУ та його зміну за рік, у тому числі утворені нею комітети.

Відповідно до п.34 Статуту ДІУ органами управління Установою є наглядова рада і правління. Нагляд за діяльністю, фінансовою стабільністю Установи і дотриманням нею мети діяльності здійснює наглядова рада в межах визначеної компетенції. Наглядова рада утворюється уповноваженим органом управління і діє на підставі Статуту ДІУ та Положення про наглядову раду, яке затверджується уповноваженим органом управління. Порядок формування та кількісний склад наглядової ради визначаються Положенням про наглядову раду. Організаційне забезпечення скликання та проведення засідань наглядової ради здійснює правління Установи. Наглядова рада не утворювала комітетів у своєму складі.

Правління є виконавчим органом Установи, який здійснює поточне керівництво її діяльністю і несе відповідальність за ефективність роботи Установи.

Правління підзвітне і підконтрольне уповноваженому органу управління та наглядовій раді в межах, визначених Статутом ДІУ.

До складу правління входять голова правління, заступники голови правління та інші члени правління, які призначаються на посаду та звільняються з посади відповідно до Статуту ДІУ.

Кількість членів правління разом з головою правління становить не більше 5 (п'яти) осіб.

Голова правління призначається на посаду та звільняється з посади уповноваженим органом управління в порядку, визначеному законодавством.

Заступники голови правління призначаються на посаду та звільняються з посади уповноваженим органом управління за поданням голови правління, інші члени і головний бухгалтер правління призначаються на посаду та звільняються з посади головою правління за погодження з наглядовою радою.

З 04 грудня 2019 по 17 березня 2021 року, відповідно до розпорядження Кабінету Міністрів України (№ 1200-р) тимчасово виконуючим обов'язки голови правління Державної іпотечної установи був Фролов Вячеслав Петрович.

З 17 березня 2021 року наказом Міністерства фінансів України призначено головою правління Державної іпотечної установи Притулу Єгора Михайловича.

До складу правління ДІУ у 2021 році включено:

Фролов В'ячеслав Петрович – т. в. о голови правління ДІУ (з 04.12.2019 по 16.03.2021 року)

Притула Єгор Михайлович – голова правління ДІУ (з 17.03.2021 по 29.09.2021 року)

Будник Сергій Михайлович – заступник голови правління ДІУ

Кучевський Віталій Віталійович – заступник голови правління ДІУ

Ананченко Андрій Миколайович – заступник голови правління ДІУ

Склад наглядової ради Державної іпотечної установи (наказ МФУ № 665)

з 01.01.2021 по 29.09.2021 року до складу Наглядової ради ДІУ включено 6 осіб:

КАВА Олександр Степанович - заступник Міністра фінансів України, голова наглядової ради Державної іпотечної установи

КУШНІРЮК Павло Олександрович - радник заступника Міністра фінансів Кави О.С. на громадських засадах, заступник голови наглядової ради Державної іпотечної установи

КАСІЯНИК Анатолій Васильович - директор фінансового департаменту – головний бухгалтер Міністерства розвитку громад та територій, член наглядової ради Державної іпотечної установи

ЯРОВА Поліна Олександрівна - директор департаменту боргової політики Міністерства фінансів України, член наглядової ради Державної іпотечної установи

ГОНЧАРОВ Сергій Михайлович - заступник Міністра внутрішніх справ України, член наглядової ради Державної іпотечної установи

ЗУБЧЕНКО Олена Миколаївна - начальник управління з корпоративного управління об'єктами державної власності Міністерства фінансів України, член наглядової ради Державної іпотечної установи

Протягом 2021 року було проведено 4 засідання Наглядової ради ДІУ.

На порядку денному засідань наглядової ради розглядались наступні питання:

1. Розгляд питання щодо погодження рішення правління Державної іпотечної установи від 28.01.2021 №11/1 про вчинення правочину на суму, що перевищує 10 відсотків суми активів балансу ДІУ станом на останню звітну дату, а саме: надання в забезпечення виконання Договору про погашення заборгованості Державної іпотечної установи перед державою за виконання гарантійних зобов'язань від 28.12.2019 №13010-05/285.
2. Проведення обов'язкового аудиту річної фінансової звітності Державної іпотечної установи за 2020 рік.
3. Погодження умов і розміру оплати праці голови, першого заступника голови та заступників голови правління і головного бухгалтера Державної іпотечної установи.
4. Розгляд змін до Положення про правління Державної іпотечної установи.
5. Затвердження річної інформації Установи, як емітента цінних паперів за 2020 рік.
6. Затвердження річної фінансової звітності Державної іпотечної установи за 2020 рік.
7. Розгляд звіту та висновків зовнішнього аудитора про результати роботи Державної іпотечної установи за 2020 рік.
8. Розгляд звіту про виконання бюджету Державної іпотечної установи за 2020 рік.

Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 «Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» прийнято рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія».

Відповідно до Постанови з дня затвердження персонального складу комісії з реорганізації, повноваження наглядової ради та правління Установи припиняються.

Наказом Міністерства фінансів України від 29.09.2021 р. №527 було утворено Комісію з реорганізації Державної іпотечної установи. Відповідно до частини четвертої статті 105 Цивільного кодексу України з моменту утворення Комісії до неї перейшли повноваження щодо управління справами Установи. Головою комісії з реорганізації ДІУ призначено Притулу Єгора Михайловича.

Склад Комісії з реорганізації ДІУ:

Притула Єгор Михайлович - голова комісії з реорганізації Державної іпотечної установи

Будник Сергій Іванович - заступник голови комісії з реорганізації Державної іпотечної установи

Вербицький Дмитро Віталійович - член комісії з реорганізації Державної іпотечної установи, заступник начальника юридичного управління департаменту правового та адміністративного забезпечення Державної іпотечної установи

Євтушевська Оксана Анатоліївна - член комісії з реорганізації Державної іпотечної установи, начальник відділу наукових досліджень та організаційних заходів головного розпорядника бюджетних коштів Департаменту фінансово-економічного планування, аналізу та майнових відносин Мінфіну

Зубченко Олена Миколаївна - член комісії з реорганізації Державної іпотечної установи, директор Департаменту фінансової політики Мінфіну

Левенко Наталія Франківна - член комісії з реорганізації Державної іпотечної установи, головний бухгалтер Укрфінжитла

Марченко Наталія Юріївна - член комісії з реорганізації Державної іпотечної установи, заступник голови правління Укрфінжитла

Овчиннікова Леся Олександрівна - член комісії з реорганізації Державної іпотечної установи, головний бухгалтер Державної іпотечної установи

Перегуда Ярослав Володимирович - член комісії з реорганізації Державної іпотечної установи, головний державний ревізор-інспектор відділу перевірок небанківських фінансових установ управління податкового аудиту фінансових операцій Головного управління ДПС у м. Києві

Писарева Тетяна Степанівна - член комісії з реорганізації Державної іпотечної установи, начальник

відділу майнових відносин Департаменту фінансово-економічного планування, аналізу та майнових відносин Мінфіну

Романчук Ольга Захарівна - член комісії з реорганізації Державної іпотечної установи, начальник відділу договірно-правової роботи управління нормативно-правового забезпечення та договірної роботи Юридичного департаменту Мінфіну

Стрельников Павло Олександрович - член комісії з реорганізації Державної іпотечної установи, головний спеціаліст відділу супроводження припинення діяльності підприємств Департаменту відновлення платоспроможності та припинення діяльності підприємств Фонду держмайна

Ступак Ольга Іванівна - член комісії з реорганізації Державної іпотечної установи, начальник відділу кадрів Державної іпотечної установи

Шевченко Олена Валеріївна - член комісії з реорганізації Державної іпотечної установи, начальник відділу нормативно-правової та договірної роботи юридичного управління департаменту правового та адміністративного забезпечення Державної іпотечної установи

Комісією з реорганізації ДІУ було проведено 5 засідань.

На порядку денному засідань комісії розглядались наступні питання:

1. Розгляд питання щодо обрання із числа членів комісії секретаря.
2. Розгляд питання щодо обрання із числа членів комісії бухгалтера, який буде здійснювати підписання передавального акта.
3. Розгляд питання щодо схвалення кандидатури заступника голови комісії.
4. Розгляд питання щодо плану заходів, пов'язаних з реорганізацією Державної іпотечної установи.
5. Розгляд питання щодо кошторису витрат пов'язаних з роботою комісії з реорганізації.
6. Розгляд питання щодо обміну інформацією між членами комісії з реорганізації.
7. Розгляд питання щодо виконання рішення правління ДІУ №107/1 та №113/1, які були прийняті до утворення комісії з реорганізації Державної іпотечної установи. Розгляд питання щодо надання права голові комісії з реорганізації Державної іпотечної установи, для забезпечення ведення господарської діяльності та захисту інтересів ДІУ у судових та правоохоронних органах, видача довіреностей працівникам ДІУ.
8. Затвердження переліку питань, що розглядаються комітетами та комісіями створеними в ДІУ до початку її реорганізації, згідно положень про відповідні комітети та комісії ДІУ.
9. Розгляд пропозиції кредитно-інвестиційного комітету ДІУ щодо укладання Мірової угоди з Головним управлінням Національної гвардії України у справі №917/409/21 господарського суду Полтавської області щодо квартир, які придбавались ДІУ на виконання постанови Кабінету Міністрів України від 05.08.2009 № 832 «Питання забезпечення житлом окремих категорій громадян, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов», розпоряджень Кабінету Міністрів України від 05.08.2009 № 929-р «Про придбання квартир для забезпечення житлом громадян, які відповідно до законодавства потребують поліпшення житлових умов» та від 13.01.2010 № 43-р «Питання надання громадянам квартир, що придбані Державною іпотечною установою, у смт Нових Санжарах» Головним управлінням внутрішніх військ МВС України.
10. Розгляд рішення кредитно-інвестиційного комітету (протокол від 04.11.2021 № 58) щодо розгляду заяви про надання житла у фінансовий лізинг.
11. Розгляд рішення комітету по управлінню активами і пасивами Державної іпотечної установи (протокол від 10.11.2021 №17) про встановлення рівня відсоткової ставки за облігаціями Державної іпотечної установи серії «ЕЗ» на п'ятий відсотковий період.
12. Про розгляд рішення комітету по управлінню активами і пасивами Державної іпотечної установи (протокол від 01.12.2021 №19) про встановлення рівня відсоткової ставки за облігаціями Державної іпотечної установи серії «F3» на п'ятий відсотковий період.
13. Про розгляд результатів інвентаризації майна, активів, зобов'язань та позабалансових рахунків ДІУ станом на кінець дня 30.09.2021 року.

14. Про розгляд рішення інвентаризаційної комісії від 19.10.2021 року та звернення на погодження до Міністерства фінансів України переліку майна, активів та зобов'язань Державної іпотечної установи, яке підлягає списанню з балансу.
15. Щодо обрання та затвердження нової кандидатури секретаря комісії.
16. Розгляд рішення кредитно-інвестиційного комітету ДІУ (протокол від 06.12.2021 року № 60) щодо звернення до АТ «Дельта Банк» із заявами про зарахування однорідних зустрічних вимог за зобов'язаннями ДІУ перед АТ «Дельта Банк» за облігаціями серії «А3».
17. Розгляд рішення кредитно-інвестиційного комітету ДІУ (протокол від 18.10.2021 року №56) щодо затвердження суми резерву під очікувані кредитні збитки активів станом на кінець дня 30.09.2021 року.
18. Щодо виплати купонів за облігаціями ДІУ.
19. Розгляд рішення кредитно-інвестиційного комітету ДІУ (протокол від 13.12.2021 року №61) щодо розгляду заяви про відмову від Договору фінансового лізингу та користування предметом лізингу.
20. Розгляд рішення кредитно-інвестиційного комітету ДІУ (протокол від 20.12.2021 року №62) щодо розгляду заяви про зменшення розміру щомісячного лізингового платежу, у зв'язку з частковим достроковим погашенням заборгованості за договором фінансового лізингу.
21. Щодо звернення первинної професійної спілки працівників Державної іпотечної установи про неухильне дотримання умов Колективного договору між Адміністрацією Державної іпотечної установи і Первинною професійною спілкою працівників Державної іпотечної установи» на 2017-2021 роки.

5) Інформація про факти порушення членами наглядової ради, комісії з реорганізації та виконавчого органу (в період дії їх повноважень в звітному році) Установи внутрішніх правил, що призвело до заподіяння шкоди Установі або споживачам фінансових послуг.

Фактів порушення членами наглядової ради, комісії з реорганізації та виконавчого органу Установи внутрішніх правил, що призвело до заподіяння шкоди Установі або споживачам фінансових послуг, не було.

6) Інформація про заходи впливу, застосовані протягом року органами державної влади до Установи, в тому числі до членів її наглядової ради, комісії з реорганізації та виконавчого органу (в період дії їх повноважень в звітному році).

Заходів впливу, застосованих протягом року органами державної влади до Установи, в тому числі до членів її наглядової ради, комісії з реорганізації та виконавчого органу, не було.

7) Інформація про розмір винагороди за рік членів наглядової ради та виконавчого органу Установи

Згідно пп.16 п.36 Статуту Державної іпотечної установи, затвердженого наказом Міністерства фінансів України від 05.02.2020 року № 43 (у редакції, згідно наказу МФУ від 05.04.2021 року № 198), передбачено затвердження наглядовою радою умов та розміру оплати праці голови, першого заступника голови правління та заступників голови правління, інших членів правління і головного бухгалтера. Додаткова заробітна плата (винагорода) та інші заохочувальні та компенсаційні виплати можуть виплачуватися керівнику та членам правління на підставі Колективного договору.

Згідно з п. 35 Статуту Державної іпотечної установи, члени наглядової ради виконують свої повноваження на безоплатній основі.

Відповідно до абз.2 п.5 Порядку здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року №945 «Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія», з дня затвердження персонального складу комісії з реорганізації ДІУ повноваження наглядової ради та правління Державної іпотечної установи припиняються.

Згідно наказу Міністерства фінансів України від 29.09.2021 року № 527 «Про реорганізацію Державної іпотечної установи», затверджено персональний склад комісії з реорганізації Державної іпотечної установи.

Грошова винагорода та інші виплати членам комісії, які не є працівниками ДІУ, не передбачено.

Винагорода основному управлінському персоналу

	2021 р.		2020 р.	
	Короткострокові виплати	Інші довгострокові виплати	Короткострокові виплати	Інші довгострокові виплати
Винагорода голові правління та членам правління	9 103	728	10 889	712
Голова та члени комісії з реорганізації ДІУ, які є співробітниками Установи	3 634	290	0	0

8) Інформація про значні фактори ризику, що впливали на діяльність Установи протягом року.

Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 «Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» прийнято рішення реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія». Наказом Міністерства фінансів України від 29.09.2021 р. №527 було утворено Комісію з реорганізації Державної іпотечної установи. Відповідно до частини четвертої статті 105 Цивільного кодексу України з моменту утворення Комісії до неї перейшли повноваження щодо управління справами Установи.

Станом на 05.10.2021 р. до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань внесено запис №1000701270048041728 щодо припинення ДІУ як юридичної особи в результаті її реорганізації.

9) Інформація про наявність в Установі системи управління ризиками та її ключові характеристики.

Система управління базується на наступних правилах:

- усі види ризиків взаємопов'язані;
- рівень ризиків постійно змінюється під впливом динамічного оточення;
- ризики, на який наражається Установа безпосередньо пов'язані з ризиками її контрагентів.

Система управління ризиками включає наступні етапи:

- ідентифікація ризиків;
- оцінка ризиків;
- мінімізація ризиків;
- моніторинг ризиків.

Ідентифікація ризику – це процес визначення ризику, з яким пов'язані окремі операції, групи операцій чи вид діяльності ДІУ. Установа для виконання своїх цілей ідентифікує наступні види ризиків:

- кредитний ризик;
- ризик ліквідності;
- процентний ризик;
- ринковий ризик;
- операційний ризик;
- ризик репутації (репутаційний);
- стратегічний;
- комплаєнс-ризик.

В ДІУ забезпечено розподіл функцій, обов'язків та повноважень у системі управління ризиками, а також чітку схему відповідальності згідно з таким розподілом. Розподіл функцій і повноважень охоплює всі організаційні рівні і підрозділи ДІУ.

До процесу управління ризиками залучені такі функціональні та структурні підрозділи ДІУ, як наглядова рада та правління, комісія з реорганізації ДІУ, у межах своїх повноважень.

У процесі управління ризиками правління ДІУ делегує частину своїх функцій, повноважень профільним комітетам і комісіям.

Кредитно-інвестиційний комітет. Основними завданнями Комітету є: формування та реалізація кредитної та інвестиційної політики ДІУ; забезпечення виконання принципу колегіальності під час прийняття рішень і належного обґрунтування доцільності здійснення ДІУ операцій, які мають кредитний ризик. Для виконання поставлених завдань Комітет виконує такі функції:

- приймає рішення щодо надання первинним кредиторам кредитів, забезпечених заставою прав вимоги за договорами іпотечного кредитування або заставних;
- приймає рішення щодо набуття (викупу) у первинних кредиторів прав вимоги за договорами іпотечного кредитування або заставних;
- приймає рішення щодо надання первинним кредиторам фінансових кредитів для кредитування забудовників з метою будівництва (завершення будівництва) об'єктів житлового призначення;
- приймає рішення щодо оцінки якості іпотечних активів;
- приймає рішення щодо заміни іпотечного активу або його відчуження у зв'язку з погіршенням його якості або у зв'язку з погіршенням фінансового стану первинного кредитора та/або позичальника;
- встановлює ліміти на здійснення операцій з рефінансування первинних кредиторів;
- приймає рішення щодо здійснення операцій з цінними паперами;
- приймає рішення щодо розміщення тимчасово вільних фінансових ресурсів ДІУ;
- здійснює управління активами ДІУ шляхом визначення структури та напрямів розміщення залучених коштів у кредитні та інші активні операції, у тому числі пов'язані з рефінансуванням іпотечних кредиторів;
- на підставі проведеного аналізу макроекономічної ситуації, тенденцій розвитку ринку іпотечного кредитування, коригує кредитну та інвестиційну політику ДІУ;
- проводить аналіз діяльності ДІУ щодо здійснення кредитно-інвестиційних операцій, розробляє рекомендації з підвищення їх ефективності;
- розглядає та затверджує професійні судження і суму страхового резерву; - розглядає та затверджує величину резерву сумнівних боргів.

Комітет з управління активами та пасивами. Основними завданнями Комітету є: формування та реалізація політики ДІУ стосовно здійснення активно-пасивних операцій; визначення стратегії діяльності ДІУ на середньостроковий та довгостроковий періоди; регламентування проведення активних і пасивних операцій; планування фінансових потоків ДІУ.

Для виконання поставлених завдань Комітет виконує такі функції:

- визначає політику ДІУ щодо управління процентним ризиком та порядок її реалізації; затверджує структуру процентних активів ДІУ;
- затверджує ліміти та завдання щодо залучення ресурсів; затверджує ліміти вкладень в іпотечні активи;
- розглядає пропозиції щодо змін у процентних ставках по пасивних і активних операціях;
- визначає рівень процентної маржі та рівень мінімальних ставок по кредитноінвестиційному портфелю;
- затверджує види інструментів та розмір процентних ставок з розміщення тимчасово вільних коштів ДІУ.

Комітет з питань проблемних боргів. До компетенції Комітету належить прийняття рішень щодо здійснення заходів для врегулювання проблемної кредитної заборгованості юридичних та фізичних осіб перед Установою, а також прийняття рішень щодо визнання заборгованості безнадійною.

Комісія щодо дебіторської та кредиторської заборгованості. До компетенції Комісії належить прийняття рішень:

- щодо припинення визнання окремих видів активів і зобов'язань у фінансовій звітності ДІУ та про порядок такого припинення;
- щодо відшкодування безнадійної заборгованості за рахунок резерву під знецінення (зменшення корисності) активів або за рахунок витрат Установи;
- про зарахування до доходів Установи кредиторської заборгованості, щодо якої минув строк позовної давності;
- зарахування суми нерозподіленого прибутку до резервного фонду;
- відшкодування збитків від господарської діяльності за рахунок резервного фонду;
- відшкодування непокритих збитків попередніх звітних періодів за рахунок прибутку поточного року;
- відшкодування непокритих збитків попередніх звітних періодів шляхом коригування статутного капіталу ДІУ.

В ДІУ розподілені функції і повноваження з управління ризиками між операційними службами та контрольними службами. Розподіл обов'язків і підпорядкованість задокументовані у вигляді положень про відповідні структурні підрозділи ДІУ, посадових інструкцій керівників та працівників, а також розпорядчих документів з питань розподілу функціональних обов'язків.

Кредитний ризик

Кредитний ризик – імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок невиконання боржником /лізингоодержувачем/ контрагентом узятих на себе зобов'язань відповідно до умов договору.

Кредитний ризик присутній там, де результат залежить від діяльності контрагента, емітента, позичальника чи лізингоодержувача. Він виникає кожного разу, коли ДІУ надає кошти, бере зобов'язання про їх надання, інвестує кошти або іншим чином ризикує ними відповідно до умов договорів.

ДІУ створює ефективну систему управління кредитним ризиком, що забезпечує своєчасні та адекватні процедури з виявлення, вимірювання, моніторингу, звітування, контролю і пом'якшення кредитного ризику як на індивідуальній, так і на портфельній основі. Заходи з управління кредитним ризиком включають:

- встановлення єдиних стандартів кредитування, надання послуг з лізингу;
- оцінка фінансового стану банків та юридичних осіб щодо можливості виконати взятих на себе зобов'язань для реалізації стандартів, програм Установи;
- оцінка фінансового стану фізичних осіб шляхом визначення кредитоспроможності (платоспроможності) при операціях з надання фінансового лізингу та, у разі необхідності (наприклад: іпотечне кредитування Установою фізичних осіб), інших кількісних та якісних показників;
- встановлення вимог до забезпечення кредитів, розміщення депозитів;
- формування резервів під знецінення (зменшення вартості) активів;
- встановлення обмежень на проведення операцій, що генерують кредитний ризик;
- встановлення додаткових вимог, до кінцевих позичальників;
- страхування предмету іпотеки, лізингу;
- встановлення та перегляд лімітів на операції;
- установлення внутрішніх обмежень, здійснення зворотного відступлення банками.

Установа є установою другого рівня з фінансування іпотеки житла. Основною метою діяльності Установи є рефінансування іпотечних кредиторів (банків і небанківських фінансових установ, які провадять діяльність з надання забезпечених іпотекою кредитів), у тому числі за рахунок коштів, що надійшли від розміщення цінних паперів, здійснення операцій фінансового лізингу об'єктів житлової нерухомості.

На даний час ДІУ здійснює лише операції з надання фінансового лізингу, згідно Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби

цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу, затвердженого Постановою КМУ від 14.11.2018 №1201. Цим Порядком визначені граничні межі вартості житла, суми та порядок компенсації лізингових платежів на умовах тристороннього договору, що укладається між ДІУ, заявником та відповідним органом забезпечення житлом. Договором визначається механізм компенсації частини лізингових платежів за рахунок коштів державного бюджету та інших джерел.

Ризик ліквідності

Ризики ліквідності – імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок неспроможності Установи забезпечувати фінансування зростання активів та/або виконання своїх зобов'язань у належні строки.

Ризик ліквідності виникає через нездатність управляти незапланованими відтоками коштів, змінами джерел фінансування та/або виконувати позабалансові зобов'язання.

Установа для себе виділяє наступні види ризиків ліквідності:

- ризик неплатоспроможності установи, як ризик не виконати власні зобов'язання;
- ризик ринкової ліквідності, як ризик неможливості залучити або надати кошти на ринку за прийнятними умовами;
- ризик балансової ліквідності, як незбалансованість грошових потоків установи у часі.

Заходи з управління ризиком ліквідності включають:

- GAP – аналіз;
- складання бюджету ДІУ та проведення діяльності виключно в межах такого бюджету;
- застосування ефективного управління активами і пасивами, спрямованого на забезпечення підтримки відповідного рівня ліквідності, ведення платіжного календаря.

Ринкові ризики

Ринкові ризики – імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок несприятливої зміни курсів іноземних валют, процентних ставок, вартості фінансових інструментів. Ринкові ризики включають такі ризики:

- ризик дефолту, який виникає через невиконання емітентом боргового цінного папера або іншого інструменту, що міститься в торговому портфелі Установи, своїх контрактних зобов'язань. ДІУ уникає зазначеного ризику;
- процентний ризик торгової портфеля, який виникає через несприятливі зміни ринкових процентних ставок, що впливають на вартість боргового цінного паперу або іншого інструменту з фіксованим прибутком, вартість похідного фінансового інструменту (деривативу), базовою змінною для якого є ринкова процентна ставка, що містяться в торговому портфелі Установи. ДІУ уникає зазначеного ризику;
- ризик кредитного спреду, який виникає через розширення (збільшення) кредитного спреду між дохідністю до погашення цінного папера або іншого фінансового інструменту з фіксованим прибутком, що міститься в торговому портфелі Установи, та без ризиковою дохідністю до погашення (дохідністю до погашення облігацій внутрішньої державної позики, номінованих у національній валюті) з аналогічною дюрацією, яка впливає на ринкову вартість таких інструментів. Розширення кредитного спреду може бути пов'язане як зі зниженням кредитної якості емітента фінансового інструменту, так і з загальними змінами ринкової кон'юнктури. ДІУ уникає зазначеного ризику – операції заплановані лише з безризиковими цінними паперами, а саме: облігаціями внутрішньої державної позики;
- фондовий ризик, який виникає через несприятливі зміни ринкової вартості акцій та інших цінних паперів із нефіксованим прибутком, що містяться в торговому портфелі Установи. ДІУ уникає зазначеного ризику;
- валютний ризик, який виникає через несприятливі коливання курсів іноземних валют, що впливають на активи та зобов'язання Установи. ДІУ уникає зазначеного ризику – операції проводяться лише у національній валюті;

- товарний ризик, який виникає через несприятливі зміни ринкової вартості товарів, які можуть обліковуватись на балансі Установи для продажу. ДІУ уникає зазначеного ризику;
- ризик волатильності, який виникає через несприятливі зміни волатильності ринкових цін, процентних ставок, ринкових індексів і валютних курсів, що призводять до зменшення вартості опціонів, уключаючи вбудовані опціони в інші фінансові інструменти. ДІУ уникає зазначеного ризику. Заходи з управління ринковими ризиками за наявності певних активів та операцій включатимуть:
- проведення аналізу зміни ринкових факторів;
- GAP – аналіз;
- рефінансування при виключно стандартних умовах іпотечного кредитування;
- лімітування;
- VaR – моделювання;
- збалансованість активів та зобов'язань.

Процентний ризик

Процентний ризик – імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок впливу несприятливих змін процентних ставок. Процентний ризик впливає на економічну вартість капіталу Установи та чистий процентний дохід Установи.

За всіма активами та зобов'язаннями Установи, за якими нараховуються проценти, встановлені фіксовані ставки. Станом на 31 грудня 2021 року та на 31 грудня 2020 року номінальні процентні ставки приблизно дорівнюють ефективним процентним ставкам.

Операційні ризики

Операційні ризики – імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок недоліків або помилок в організації внутрішніх процесів, навмисних або ненавмисних дій працівників Установи або інших осіб, збоїв у роботі інформаційних систем Установи або внаслідок впливу зовнішніх факторів. Операційний ризик уключає юридичний ризик, однак виключає ризик репутації та стратегічний ризик. Операційний ризик класифікується по наступних трьох ознаках:

- джерело ризику;
- причина виникнення;
- вид ризику.

До джерел операційного ризику варто віднести:

- персонал Установи (його шахрайські, недбалі або помилкові дії, корупція, злочинство й недотримання нормативно-правових актів регуляторних органів та внутрішніх нормативних документів);
- бізнес-процеси, що здійснюються ДІУ (через недостатній контроль і виконання зайвої регламентації);
- інформаційні й технологічні системи, що діють в Установі (провал або перебої в ІТ програмах, застарілі програмні продукти або технічні засоби, несумісність програмних продуктів;
- зовнішнє середовище, некероване ДІУ (зміна в правовому регулюванні, атака хакерів, поведінка клієнтів Установи, природні події типу землетрусів, повеней, урагану; пожежа, терористичні акти тощо). Причинами виникнення операційних ризиків є:
- складність інструментів;
- неякісна юридична документація;
- несанкціонований доступ до інформаційних систем;
- залежність від обмеженого числа співробітників;
- помилки в комп'ютерних програмах;
- неповна або не надана в строк управлінська інформація;
- затримки в обороті інформації;
- відсутність опису операційних процедур та інше.

По виду операційні ризики діляться на адміністративні (ризики виникнення збитків, пов'язаних з ненавмисними помилковими діями співробітників Установи або сторонніх осіб) і кримінальні (ризики виникнення збитків, пов'язаних з навмисними діями працівників Установи або сторонніх осіб), внутрішні й зовнішні. Заходи з управління операційними ризиками містять:

- щоденне застосування підрозділами ДІУ механізмів внутрішнього контролю;
- встановлення єдиних стандартів кредитування, надання послуг з лізингу;
- розроблення нових та удосконалення чинних процедур;
- актуалізація бази внутрішніх нормативних документів.

Юридичні ризики – імовірність виникнення збитків або додаткових втрат, або недоотримання запланованих доходів унаслідок невиконання сторонами умов договорів у зв'язку з їх невідповідністю вимогам законодавства. Юридичні ризики розподілено за такими напрямками:

- ризики відповідності законодавству;
- ризики судової практики.

Заходи з управління юридичними ризиками включають:

- актуалізація бази внутрішніх нормативних документів;
- моніторинг змін у законодавстві України, що пов'язаний з діяльністю Установи;
- моніторинг судових справ, стороною за якими є Установа.

Ризики репутації

Ризики репутації – наявні або потенційні ризики для доходу й капіталу, які виникають внаслідок несприятливого сприйняття іміджу установи клієнтами, контрагентами, засновниками або органами нагляду. Заходи з управління ризиком репутації становлять:

- формування іміджевої політики ДІУ;
- забезпечення інформаційної відкритості Установи;
- використання PR- методів (інтерв'ю, коментарі, статті, проведення опитування клієнтів, проведення брифінгів, прес-конференцій, культурно-освітніх заходів, надання інформаційних послуг);
- проведення моніторингу публікацій у ЗМІ, в мережі Інтернет.

Стратегічний ризик

Стратегічний ризик – імовірність виникнення збитків або додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів унаслідок неправильних управлінських рішень та неадекватного реагування на зміни в бізнес-середовищі. Цей ризик виникає внаслідок несумісності:

- стратегічних цілей Установи;
- планів (бюджетів), розроблених для досягнення цих цілей;
- ресурсів, задіяних для досягнення цих цілей.

Ресурси, що потрібні для реалізації бізнес-стратегій, можуть бути як матеріальними, так нематеріальними. До них належать канали взаємодії і обміну інформацією, операційні системи, мережі надання послуг та продуктів, управлінський потенціал та можливості. Внутрішні характеристики Установи мають оцінюватися з точки зору впливу економічних, технологічних, конкурентних, наглядових та інших змін зовнішнього середовища. Заходи з управління стратегічним ризиком становлять:

- формування планів (бюджетів) виключно на підставі стратегічних цілей та враховуючи наявну та необхідну ресурсну базу;
- дотримання усіма працівниками планових (бюджетних) показників;
- своєчасне коригування показників, враховуючи зміни у зовнішньому та внутрішньому середовищі для досягнення стратегічних цілей.

Комплаєнс-ризик

Комплаєнс-ризик – імовірність виникнення збитків/санкцій, додаткових втрат або недоотримання запланованих доходів або втрати репутації внаслідок невиконання ДІУ вимог законодавства, нормативно-правових актів, ринкових стандартів, правил добросовісної конкуренції, правил корпоративної етики, Антикорупційної програми ДІУ, у тому числі виникнення конфлікту інтересів, а також внутрішніх нормативних документів Установи. Заходи з управління комплаєнс-ризиком становлять:

- діяльність Установи повинна бути побудована лише в рамках діючого законодавства, встановлених ринкових стандартів та правил добросовісної конкуренції;
- наявність необхідної документації для виконання кожним працівником Установи покладених на нього функцій та обов'язків в обсязі та в рамках діючих процедур, що відповідають діючому законодавству та уникнення конфлікту інтересів;
- забезпечення своєчасного оновлення внутрішніх нормативних документів Установи;
- дії персоналу лише в рамках встановлених процедур;
- інше.

10) Інформація про результати функціонування протягом року системи внутрішнього аудиту (контролю), а також дані, зазначені в примітках до фінансової звітності відповідно до положень (стандартів) бухгалтерського обліку.

Відповідно до п.37 Статуту ДІУ з метою здійснення контролю в Установі утворена служба внутрішнього аудиту, яка підзвітна наглядовій раді, комісії з реорганізації (в періоди дії їх повноважень). Служба внутрішнього аудиту є органом оперативного контролю наглядової ради, комісії з реорганізації (в періоди дії їх повноважень) Установи і діє відповідно до положення, затвердженого наглядовою радою. Витрати, пов'язані з діяльністю служби внутрішнього аудиту, здійснюються за рахунок коштів Установи.

Протягом звітного періоду діяльність служби внутрішнього аудиту в основному було направлено на надання консультацій, направлених на розробку заходів та проведення реорганізації Установи шляхом її приєднання до ПрАТ «Укрфінжитло», а також надання допомоги в досягненні даної мети. Зокрема внутрішній аудит приймав активну участь у підготовці плану заходів з реорганізації, проведенні інвентаризації майна, активів та зобов'язань, формуванні переліків основних засобів, майна, активів та зобов'язань, що передаються, формуванні переліків майна та/або активів, що підлягають списанню.

Крім того, внутрішній аудит на постійній основі приймає участь в розробці, оновленні та погодженні внутрішніх нормативних документів Установи, у роботі виконавчих колегіальних органів Установи з правом дорадчого голосу та наданні інших консультаційних послуг керівництву та підрозділам Установи.

11) Інформація про зовнішнього аудитора.

Комісією з реорганізації 29.05.2023 року (протокол засідання №6) обрано ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «АУДИТОРСЬКА ФІРМА «АКТИВ-АУДИТ» для проведення зовнішнього аудиту Установи за 2021 рік.

12) Діяльність зовнішнього аудитора, зокрема:

загальний стаж аудиторської діяльності – загальний стаж аудиторської діяльності ТОВ «АФ «АКТИВ-АУДИТ» складає 23 роки;

кількість років, протягом яких надає аудиторські послуги Установі – компанія перший рік здійснює аудит фінансової звітності;

перелік інших аудиторських послуг, що надавалися Установі протягом року – протягом звітного року, крім послуг з обов'язкового аудиту річної фінансової звітності, ТОВ «АФ «АКТИВ-АУДИТ» надавалися Установі послуги з надання впевненості щодо річних звітних даних (даних звітності) небанківської фінансової установи.

випадки виникнення конфлікту інтересів та/або суміщення виконання функцій внутрішнього аудитора – протягом звітного року випадків виникнення конфлікту інтересів та/або суміщення виконання функцій внутрішнього аудитора не виявлено;

ротацію аудиторів в Установі протягом останніх п'яти років – протягом останніх п'яти років установі надавалися аудиторські послуги: ТОВ «БДО» - 2016 рік, ТОВ «ЕЙЧ ЕЛ Бі УКРЕЙН» з 2017 по 2020 р.

стягнення, застосовані до аудитора Аудиторською палатою України протягом року, та факти подання недостовірної звітності Установи, що підтверджена аудиторським висновком, виявлені органами, які здійснюють державне регулювання ринків фінансових послуг – протягом звітного року не було.

18) захист фінансовою установою прав споживачів фінансових послуг, зокрема: наявність механізму розгляду скарг; прізвище, ім'я та по батькові працівника фінансової установи, уповноваженого розглядати скарги; стан розгляду фінансовою установою протягом року скарг стосовно надання фінансових послуг (характер, кількість скарг, що надійшли, та кількість задоволених скарг); наявність позовів до суду стосовно надання фінансових послуг фінансовою установою та результати їх розгляду

Згідно з Постановою Правління Нацбанку №15 від 09.02.2021 р. «Про затвердження Положення про здійснення Національним банком України нагляду за додержанням банками законодавства про захист прав споживачів фінансових послуг» функції захисту споживача фінансової послуги покладено на відповідний підрозділ Національного банку України. Розгляд скарг споживачів фінансових послуг розглядаються відповідними підрозділами Державної іпотечної установи в рамках Закону України «Про звернення громадян». Ведення всього документообігу в ДІУ покладено на загальний відділ, який здійснює приймання та реєстрацію всіх вхідних і вихідних документів, контролює їх проходження та виконання. Також, відповідно до Закону України «Про доступ до публічної інформації», в ДІУ затверджено Інструкцію щодо процедури подання в Установу запиту на інформацію і її отримання, Рекомендовану форму запиту на інформацію та Перелік публічної інформації, яка має бути оприлюднена та може надаватись за запитом.

У 2021 році скарги на адресу установи з приводу фінансових послуг на адресу установи не надходили.

Соціальні аспекти та кадрова політика

Колектив Державної іпотечної установи сьогодні – це команда професіоналів, які мають високі професійні навички та досвід роботи.

Управління персоналом включає в себе пошук та прийняття на роботу нових співробітників, організація праці, формування концепції оплати праці і матеріального стимулювання співробітників ДІУ, їх кар'єрне зростання, навчання і розвиток, соціальна політика в Установі.

Мета кадрової політики в ДІУ полягає в забезпеченні оптимального балансу між потребами Установи, вимогами чинного законодавства, станом ринку праці та процесів комплектування, збереження і розвитку персоналу.

Станом на 31.12.2021 року загальна кількість працівників ДІУ становить 114 осіб. Станом на початок звітної року кількість працюючих ДІУ становила 113 осіб. Середньооблікова чисельність працюючих за підсумками 2021 року становить 106 особа, з них жінок – 59 (56%). Державна іпотечна установа поважає право своїх працівників на створення профспілкової організації, що представляє інтереси співробітників – членів профспілки. Адміністрація ДІУ співпрацює з Первинною професійною спілкою «Працівників Державної іпотечної установи» та веде з членами профкому відкритий діалог. Це гарантує виявлення потенційних проблем і їх своєчасне розв'язання.

Ще одна гарантія захисту інтересів і прав працівників – колективний договір. Державна іпотечна установа приділяє особливу увагу виконанню колективного договору, що регулює питання оплати праці, соціальних пільг, режиму праці, тривалості робочого часу і відпочинку.

Заохочення (мотивація) працівників

Відповідно до Колективного договору між Адміністрацією ДІУ та Первинною професійною спілкою працівників Державної іпотечної установи на 2017-2021рр. у структурі заробітної плати передбачено інші компенсаційні та заохочувальні виплати, які можуть виплачуватись за рішенням Адміністрації.

До їх складу належать:

- премії;
- матеріальна допомога (при виході працівника на пенсію, на оздоровлення, у зв'язку з одруженням, народженням дитини, працівникам, які потерпіли від нещасного випадку, стихійного лиха, перенесли хірургічну операцію, пройшли лікування особливо тяжких захворювань або у зв'язку з іншими надзвичайними обставинами, ін.)

Крім того, для матеріального стимулювання працівників, підвищення їх мотивації до праці, за рішенням голови правління можуть виплачуватися надбавки і доплати передбачені колективним договором (за високі досягнення в праці, за складність і напруженість у роботі, за виконання особливо важливої роботи, за знання та використання в роботі іноземної мови, за науковий ступінь, за участь в комітетах, робочих групах та комісіях Установи, за суміщення професій (посад), за виконання обов'язків тимчасово відсутнього працівника, за інтенсивність праці, за розширення зони обслуговування або збільшення обсягу робіт, за підготовку нормативних документів, за роботу з фінансовою документацією, за класність водіям службового транспорту Установи, за вислугу років).

За успіхи в роботі та сумлінне виконання трудових обов'язків до працівників можуть застосовуватись заходи морального та матеріального заохочення – оголошення подяки, нагородження грамотою, вручення цінного подарунку, тощо.

Навчання та освіта персоналу

Для забезпечення рівня кваліфікації працівників операційним потребам емітента у 2021 році проводилось підвищення кваліфікації та навчання працівників (всього 6 осіб):

- ПрАТ «ВНЗ Київський міжгалузевий інститут підвищення кваліфікації» навчання керівників фінансових компаній – 3 людини;

- Навчальний центр ПП «Котефі» - загальний курс з охорони праці 1 людина;
 - Державний заклад післядипломної освіти «Академія фінансового моніторингу» надання послуг підвищення кваліфікації відповідальних працівників суб'єктів первинного фінансового моніторингу - 1 людина;
 - ТОВ «Інститут електронних закупівель» навчання публічні закупівлі – 1 людина.
- Загальний обсяг витрат на навчання та підвищення кваліфікації працівників за 2021 рік склав 15 тис. гривень.

Охорона праці та безпека

Забезпечення соціальних гарантій у галузі охорони праці працівників Державної іпотечної установи передбачено у діючому колективному договорі між Адміністрацією ДІУ та Первинною професійною спілкою працівників Державної іпотечної установи на 2017-2021рр.

Політика ДІУ в галузі охорони праці базується на принципах:

- ✓ пріоритету життя і здоров'я працівників, повної відповідальності роботодавця за створення належних, безпечних і здорових умов праці;
- ✓ підвищення рівня безпеки шляхом суцільного контролю за умовами праці та створенням безпечних і нешкідливих умов праці;
- ✓ соціального захисту працівників, повного відшкодування шкоди особам, які потерпіли від нещасних випадків на роботі та професійних захворювань;
- ✓ використання економічних методів управління охороною праці, участі у фінансуванні заходів щодо охорони праці, залучення добровільних внесків та інших грошових надходжень, отримання яких не суперечить законодавству;
- ✓ інформування працівників, проведення навчання, професійної підготовки і підвищення кваліфікації з питань охорони праці;
- ✓ використання передового досвіду організації роботи щодо поліпшення умов і підвищення безпеки праці на основі співробітництва з іншими установами, організаціями.

На виконання вимог Закону України «Про охорону праці» та Положення «Про розробку інструкцій з охорони праці», затвердженого наказом Комітету по нагляду за охороною праці Міністерства праці та соціальної політики України від 29.01.98 №9 в Державній іпотечній установі створено Службу охорони праці ДІУ та затверджені і введені в дію нормативні документи з питань охорони праці у ДІУ, а саме:

- Інструкція з охорони праці № 001 для працівників, які щойно прийняті на роботу;
- Інструкція з охорони праці № 002 для осіб, що не відносяться до електротехнічного персоналу установи, яким присвоюється перша група з безпеки;
- Інструкція з охорони праці № 003 «Надання першої долікарської допомоги»;
- Інструкція з охорони праці № 004 «Для осіб, які працюють на персональних електронно-обчислювальних машинах»
- Інструкція з охорони праці № 005 «Для осіб, які працюють на копіювальних апаратах»
- Інструкція з охорони праці № 006 для офісного персоналу;
- Інструкція з охорони праці № 007 для прибиральників службових приміщень;
- Інструкція з охорони праці № 008 для водіїв легкових автомобілів;
- Інструкція з охорони праці № 009 для осіб, зайнятих ремонтом і обслуговуванням електроустановок.
- Інструкція з охорони праці «Про заходи пожежної безпеки в приміщеннях Державної іпотечної установи».

У 2021 році головним викликом стала боротьба з COVID-19. В результаті введення карантину та вжиття заходів через загрозу епідемії коронавірусної інфекції в Україні, правлінням було прийнято рішення щодо необхідності оперативного здійснення заходів спрямованих на недопущення поширення COVID-19 серед членів трудового колективу ДІУ, зважаючи на рекомендації Уряду та МОЗ України щодо профілактичних заходів. А саме, було прийнято рішення:

- ✓ забезпечити працівників антисептичними та дезінфікуючими засобами та інформування працівників про профілактичні заходи, розміщені на офіційному сайті Міністерства охорони здоров'я України;
- ✓ максимально використовувати дистанційну форму праці;

- ✓ розглянути можливість зміни режиму роботи (в т. ч. і для зменшення скупчення людей у “часи пік”);
- ✓ обмежити або повністю заборонити направлення працівників у відрядження;
- ✓ у випадку виявлення у працівника первинних ознак захворювання, негайно забезпечити направлення такого працівника для медичного огляду та встановлення відповідного діагнозу;
- ✓ максимального сприяти реалізації права працівників на отримання, за їх проханням, оплачуваних відпусток та відпусток без збереження заробітної плати, що надаються працівникам в обов’язковому порядку, та відпустки без збереження заробітної плати, які надаються за угодою сторін у порядку, визначеному законодавством;
- ✓ забезпечити недопущення перебування на робочому місці працівників з симптомами гострого респіраторного захворювання, підвищеної температури тіла та особливо осіб, що повернулись з відпустки або з відрядження з країн, в яких були зареєстровані випадки COVID-19.

Крім того, з метою уникнення загрози епідемії коронавірусної інфекції в Державній іпотечній установі та для недопущення поширення COVID-19, було організовано проведення тестування співробітників. За підсумками 2021 року до складу витрат на охорону праці віднесено перелік заходів та засобів, визначених наказом голови правління на загальну вартість 114 тис. грн.

Заходи запобігання корупції

З 2015 року в ДІУ діє Антикорупційна програма, якою встановлено комплекс правил, стандартів і процедур щодо виявлення, протидії та запобігання корупції в діяльності Державної іпотечної установи. З метою організаційного забезпечення здійснення заходів щодо запобігання і протидії корупції в Державній іпотечній установі, керуючись вимогами закону України «Про запобігання корупції», постановою Кабінету Міністрів України від 04.09.2013 №706 «Питання запобігання та виявлення корупції» в Державній іпотечній установі призначено відповідального за реалізацію антикорупційної програми Державної іпотечної установи та визначено уповноважену особу з питань запобігання та виявлення корупції в ДІУ. Уповноваженою особою щороку подається звіт голові правління про результати роботи із запобігання і протидії корупції в Установі.

27.12.2019 року правлінням ДІУ затверджено Положення «Про Уповноважену особу з питань запобігання та виявлення корупції в Державній іпотечній установі».

З метою виконання вимог статті 61 закону України «Про запобігання корупції», рішення Національного агентства з питань запобігання корупції від 02.12.2016 №126 «Методологія оцінювання корупційних ризиків у діяльності органів влади» та від 02.03.2017 № 75 «Типова антикорупційна програма юридичної особи» наказом голови правління В ДІУ створено комісію з проведення оцінки корупційних ризиків у діяльності Державної іпотечної установи.

Основними завданнями Комісії є:

- 1) ідентифікація корупційних ризиків у діяльності Державної іпотечної установи;
- 2) проведення оцінки корупційних ризиків у діяльності Державної іпотечної установи;
- 3) складання звіту за результатами оцінки корупційних ризиків у діяльності Державної іпотечної установи;
- 4) забезпечення підготовки Антикорупційної програми Державної іпотечної установи;
- 5) здійснення моніторингу виконання Антикорупційної програми Державної іпотечної установи після її затвердження.

За результатами оцінки корупційних ризиків Комісія готує письмовий звіт, що підписується її членами. Відповідно до рішення Національного агентства з питань запобігання корупції від 02 березня 2017 року № 75, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 09 березня 2017 року за № 326/30194, комісією з оцінки корупційних ризиків у діяльності ДІУ (далі – комісія) проведено оцінку корупційних ризиків. Та, відповідно до рекомендацій НАЗК, складено та затверджено робочий план проведення оцінки корупційних ризиків, яким визначено об'єкти оцінки корупційних ризиків, джерела інформації, методи та способи оцінки корупційних ризиків, відповідальні особи та строки проведення оцінки корупційних ризиків по кожному об'єкту. За результатами оцінки корупційних ризиків комісією підготовлено Звіт за результатами оцінки корупційних ризиків у діяльності Державної іпотечної установи, який затверджено правлінням ДІУ. На підставі Звіту та з урахуванням рекомендацій НАЗК комісією розроблено та схвалено:

- ✓ Антикорупційна програма Державної іпотечної установи на 2020 – 2022 роки, яка пройшла обговорення з трудовим колективом ДІУ та затверджена правлінням ДІУ і розміщена на сайті ДІУ.
- У 2020 році на виконання закону України «Про запобігання корупції» та Антикорупційної програми Державної іпотечної установи на 2020-2022 роки, правлінням було затверджено наступні внутрішні нормативні документи:
- ✓ Порядок запобігання та врегулювання конфлікту інтересів в Державній іпотечній установі.
- ✓ Положення про порядок ведення реєстру повідомлень про конфлікт інтересів та про порушення вимог Антикорупційної програми, вчинення корупційного правопорушення чи правопорушення, пов'язаного з корупцією, переліку відомостей, які зберігаються в ньому, та режиму доступу до них;
- ✓ Положення про порядок ведення Реєстру працівників Державної іпотечної установи, притягнутих до відповідальності за порушення вимог Антикорупційної програми, вчинення корупційного правопорушення чи правопорушення, пов'язаного з корупцією;
- ✓ Положення про порядок розгляду Уповноваженим повідомлень про факти порушення Антикорупційної програми, вчинення корупційних або пов'язаних з корупцією діянь;
- ✓ Положення про порядок ведення Реєстру про проведені згідно Антикорупційної програми внутрішні розслідування та перевірки, переліку відомостей, які зберігаються в ньому, та режиму доступу до них.
- ✓ Порядок проведення антикорупційної перевірки ділових партнерів Державної іпотечної установи;
- ✓ Положення про впровадження в Державній іпотечній установі механізмів заохочення викривачів та формування культури повідомлення про можливі факти корупційних або пов'язаних з корупцією правопорушень.

Публічні закупівлі

На виконання вимог Закону України «Про публічні закупівлі» Державна іпотечна установа здійснює закупівлю товарів, робіт і послуг виключно за укладеними договорами. З метою організації та проведення процедур закупівлі на засадах колегіальності та неупередженості у відповідності до даного закону в Установі створений Тендерний комітет, що діє відповідно до Положення про тендерний комітет.

У 2021 році Тендерний комітет ДІУ у своїй роботі керувався Положенням про порядок вибору постачальників (здійснення допорогових закупівель) та використовував електронну систему закупівель.

Всього протягом 2021 року Державною іпотечною установою, з метою здійснення своєї статутної діяльності, було укладено 53 договорів на закупівлю товарів, робіт і послуг та було проведено платежів за даними господарськими договорами на загальну суму близько 3,864 млн. гривень.

Інформація про обсяги платежів за договорами за звітний період у розрізі товарів, робіт і послуг на виконання Закону України «Про відкритість використання публічних коштів» оприлюднена на єдиному веб-порталі використання публічних коштів України Є-DATA.

Дослідження та інновації

В 2021р прийнято рішення та триває процедура реорганізації, Установа здійснює свою діяльність в рамках отриманих ліцензій та затвердженої бізнес моделі. Витрати на дослідження та інновації в 2021 році відсутні.

Екологічні аспекти

Діяльність Державної іпотечної установи не має впливу на навколишнє середовище. Оскільки відповідно до п.6 статуту ДІУ предметом діяльності Установи є:

- придбання, відчуження та здійснення інших операцій з активами, зокрема іпотечними, відповідно до законодавства;
- надання фінансових кредитів, виконання зобов'язань за якими забезпечене, зокрема, іпотечними активами;

- випуск, емісія цінних паперів та організація їх обігу;
- надання послуг з обслуговування міжнародних кредитних ліній;
- фінансовий лізинг стосовно об'єктів житлової нерухомості відповідно до законодавства;
- здійснення функцій замовника будівництва житла;
- розроблення і впровадження методологічних рекомендацій, а також єдиних стандартів, норм і процедур з питань іпотечного кредитування та фінансового лізингу.

АКТИВИ

Головною складовою активів ДІУ станом на 31.12.2021 є портфель операцій фінансового лізингу за програмою «Забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу», який складає 97% загального обсягу балансової вартості кредитів ДІУ станом на 31.12.2021. Загалом кредити складають 97,2% активів ДІУ, тоді як станом на кінець 2018 року частка кредитів у складі активів Державної іпотечної установи складала лише 11%. Грошові кошти, які є найбільш ліквідним активом складають 1% активів. Решта 1,8% активів припадає на дебіторську заборгованість та необоротні матеріальні активи.

Протягом 2021 року розмір активів ДІУ зменшився на 228,598 млн грн. і станом на 31.12.2021 року становить 2 283,897 млн грн., тоді як за 2020 рік розмір активів Державної іпотечної установи зріс на 1 067 млн грн, та складав станом на 31.12.2020 - 2 512,495 млн грн.

(тис грн)

АКТИВИ	2021	2020	2019	2018	2017
Грошові кошти та їх еквіваленти	23 046	112 018	143 976	6 154	251 818
Кредити	2 220 358	2 336 215	1 229 298	198 893	430 895
Державні цінні папери	-	-	-	1 603 705	-
Інші активи	31 591	47 359	54 159	16 528	6 288
Нематеріальні активи (в т. ч. актив з права користування)	4 137	10 765	12 573	54	257
Основні засоби	4 765	6 138	5 699	1 089	546
Відстрочені податкові активи	-	-	-	44	-
Всього	2 283 897	2 512 495	1 445 705	1 826 467	689 804

КРЕДИТИ видані Державною іпотечною установою

97% активів ДІУ складають кредити, до складу яких віднесено заборгованість за рефінансованими ДІУ іпотечними кредитами (кредити фізичних осіб), заборгованість фізичних осіб за майно (квартири) передані у фінансовий лізинг (фінансовий лізинг) та заборгованість за розрахунками по кредитах банкам, визнаними неплатоспроможними та які знаходяться в процесі ліквідації (кредити банків).

Установа є єдиною українською компанією другого рівня, що займається рефінансуванням іпотечних кредиторів (банків), які надають забезпечені іпотекою кредити. Проблеми банківської системи мають негативний вплив на показники діяльності Установи. Так, очищення банківської системи зумовило суттєве погіршення якості кредитного портфелю Установи, в основному за рахунок кредитів, що видавались банками, які наразі виведено з ринку. В умовах банківської кризи Установа, як учасник фінансового ринку, також зазнала негативного впливу на свою діяльність. Так, станом на початок 2014 року, кількість банків-партнерів Установи становила 121 банківську установу, а станом на 31 грудня 2021 року їх кількість зменшилась і становила 54 банківських установ.

Припинення функціонування банків, визнаних неплатоспроможними, призвело до того, що:

- Установа вимушена самостійно обслуговувати іпотечні кредити, надані громадянам України на придбання окремого житла;

- Установі не були повернуті фінансові кредити, надані таким банкам для формування портфелю іпотечних кредитів та для завершення будівництва доступного житла;
- було суттєво обмежено доступ Установи до грошових коштів, розміщених на поточних рахунках, відкритих в цих банках.

Головною причиною погіршення фінансового стану Державної іпотечної установи стало суттєве погіршення якості кредитного портфелю Установи, в основному за рахунок кредитів, що видавались банками, як наразі виведено з ринку. В результаті чого Державною іпотечною установою в 2018 році було сформовано резерв, відповідно до МСФЗ 9 «Фінансові інструменти». За підсумками 2016 року банківськими установами було здійснено рекордне відрахування у резерви за всю історію існування української банківської системи – 198,3 млрд грн.

Під впливом фінансово-економічної кризи банківські установи країни зазнали падіння ліквідності своїх активів, що в свою чергу призвело до недотримання договірних умов деякими банками-партнерами Установи, у зв'язку з чим ДІУ було сформовано резерви під знецінення (зменшення корисності) активів. З 2018 року Державна іпотечна установа перейшла на визначення резервів за кредитами за принципом очікуваних збитків, що відповідає стандарту МСФЗ 9, що призвело до зниження власного капіталу внаслідок збільшення суми резервів під зменшення корисності активів (станом на 31.12.2021 р. розмір резервів становив 3 млрд. грн.), разом з тим ДІУ продовжує відстоювати свої позиції в судах різних інстанцій з метою захисту інтересів держави.

Основна сума заборгованості	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Кредити фізичних осіб (іпотека)	109 564	144 720	170 703	198 562
	457 689	502 826	246 014	334 784
<i>резерв знецінення за кредитами</i>	<i>-348 125</i>	<i>-358 106</i>	<i>-75 311</i>	<i>-136 222</i>
Фінансовий лізинг	2 110 794	2 191 496	1 058 595	331
	2 148 508	2 230 530	1 077 876	389
<i>резерв знецінення за кредитами</i>	<i>-37 714</i>	<i>-39 034</i>	<i>-19 281</i>	<i>-58</i>
Кредити банків*	0	0	0	0
	2 404 614	2 404 615	2 905 702	3 052 610
<i>резерв знецінення за кредитами</i>	<i>-2 404 614</i>	<i>-2 404 615</i>	<i>-2 905 702</i>	<i>-3 052 610</i>
	2 220 358	2 336 215	1 229 298	198 893

*До складу кредитів банків віднесено розрахунки за кредитами з банками, визнаними неплатоспроможними, та які знаходяться в процесі ліквідації.

ВЛАСНИЙ КАПІТАЛ

До статей **власного капіталу** в Балансі Установи входять:

(тис. грн.)

	31.12.2021	31.12.2020	31.12.2019	31.12.2018
Статутний капітал	2 355 660	2 355 660	2 355 660	2 355 660
Капітал в дооцінках	1 944	1 944	1 944	-
Інші фонди	11 918	11 918	11 918	11 918
Вилучений капітал	(51 608)	(51 608)	(51 608)	(51 608)
Непокритий збиток	(5 009 199)	(4 651 424)	(4 651 674)	(4 650 031)
Всього:	(2 691 285)	(2 333 510)	(2 333 760)	(2 334 061)

За даними фінансової звітності погіршення фінансового стану Державної іпотечної установи спостерігається починаючи з 2015 року. В результаті введення тимчасової адміністрації в ПАТ «Дельта банк» були заблоковані 3,5 млрд грн грошових коштів, які знаходились на поточному рахунку Державної іпотечної установи. Забезпеченням зобов'язань ПАТ «Дельта банк» перед ДІУ виступали укладені договори застави

майнових прав та договорів відступлення прав вимоги. Зважаючи на судові рішення щодо визнання недійсними договорів застави майнових прав та договорів відступлення прав вимоги та у відповідності до МСФЗ Державна іпотечна установа зменшила станом на 31.12.2016 заборгованість за кредитами на 3 млрд грн, зменшила дебіторську заборгованість на 0,7 млрд. грн. (станом на 31.12.2016). Розмір резервів під знецінення активів, сформованих ДІУ станом на 01.01.2016 становив 895 млн грн., а станом на 31.12.2016 року цей показник збільшився до 3 318 млн грн., а на кінець 2017 року загальний обсяг сформованих резервів під знецінення активів за кредитами склав 3 663 млн грн. Саме погіршення стану якості активів спричинило необхідність нарахування резервів під знецінення активів, відповідно до МСФЗ, що в свою чергу вплинуло на суттєве зростання нерозподіленого збитку та, як наслідок, від'ємного розміру власного капіталу. Від'ємний розмір власного капіталу ДІУ спостерігається з 31.12.2016 року. Поповнення статутного капіталу в 2018 році на 1,6 млрд гривень дещо зменшило від'ємний розмір власного капіталу, проте за даними фінансової звітності за 2019 рік та за підсумками 2021 року – Державна іпотечна установа потребує докапіталізації в обсязі понад 5 млрд грн.

Станом на 31.12.2021 року власний капітал Установи складає від'ємне значення та відображений у сумі 2 691 285 тис. грн. (станом на 31.12.2020 від'ємне значення 2 333 510 тис. грн.; на 31.12.2019 року від'ємне значення 2 333 760 тис. грн.).

Від'ємне значення власного капіталу сформоване за рахунок отриманих збитків, що в основному пов'язані із прийняттям та застосуванням МСФЗ (IFRS) 9 «Фінансові інструменти». Витрати за резервами, відображаються у звіті про прибутки і збитки та інший сукупний дохід за вирахуванням компенсації за статтею «Резерв під знецінення (зменшення корисності) активів». Сума резерву під знецінення фінансових активів станом на 31.12.2021 року складає 2 939 081 тис грн (станом на 31.12.2020 року складає 2 960 121 тис грн; на 31.12.2019 – 3 001 802 тис грн, а станом на 31.12.2018 року 3 189 196 тис. грн.)

Різкий спад фінансових показників діяльності Державної іпотечної установи спостерігається станом на 31.12.2016 року, що відповідає загальним тенденціям, що відбувались на фінансовому ринку України, адже за підсумками 2016 року банківськими установами було здійснено рекордне відрахування у резерви за всю історію існування української банківської системи – 198,3 млрд грн.

Статутний капітал

Формування статутного капіталу Установи було здійснено в повному обсязі грошовими коштами:

- 30.12.2004 р. – 10 000 тис. грн.,
- 10.01.2005 р. – 10 000 тис. грн.,
- 05.05.2006 р. – 30 000 тис. грн.,
- 30.05.2006 р. – 20 000 тис. грн.,
- 29.06.2006 р. – 30 000 тис. грн.,
- 29.09.2008 р. – 100 000 тис. грн.;
- 20.12.2010 р. – 70 000 тис. грн.;
- 24.12.2010 р. – 100 000 тис. грн.;
- 27.12.2010 р. – 600 000 тис. грн.;
- 28.12.2010 р. – 600 000 тис. грн.;
- 29.12.2010 р. – 400 000 тис. грн.;
- 30.12.2010 р. – 230 000 тис. грн.;
- 21.12.2018 р. – 1 600 000 тис. грн.

Разом: 3 800 000 тис. грн.

Відповідно до Постанови КМУ від 18.06.2012 р. № 543, що набула чинності 25.06.2012 р., статутний капітал Установи було зменшено на 1 248 247,5 тис грн. до 951 752 тис грн.

Зменшення статутного капіталу ДІУ відбулось унаслідок безоплатного передання Установою квартир відповідно до постанови КМУ «Деякі питання передачі квартир, придбаних Державною іпотечною установою» від 27.07.2011 р. № 855 загальною вартістю 1 248 248 тис. грн., які були придбані для виконання заходів КМУ із забезпечення житлом окремих категорій громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання, як це передбачено відповідними постановами та розпорядженнями КМУ.

Відповідно до Постанови КМУ від 03.06.2013 р. № 391, що набула чинності 05.06.2013 р., статутний капітал Установи у 2013 році було зменшено з 951 752 тис. грн. до 755 660 тис. грн. внаслідок безоплатного передання квартир загальною вартістю 196 092 тис. грн., які були придбані Установою відповідно до Постанови КМУ «Деякі питання передачі квартир, придбаних Державною іпотечною установою» від 27.07.2011 р. № 855 та для виконання заходів КМУ із забезпечення житлом окремих категорій громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання.

Капітал у дооцінках

Станом на 31.12.2021 р., капітал у дооцінках Установи становить 1 944 тис. грн. Для визначення справедливої вартості необоротних активів, та для відображення її у фінансовій звітності відповідно до стандартів МСФЗ була використана оцінка вартості майна, проведена незалежним експертом, суб'єктом оціночної діяльності. В результаті прийняття оцінки вартості необоротних активів здійснено дооцінку на суму 1 944 тис. грн., яку відображено у власному капіталі ДІУ (капітал в дооцінках), у Звіті про прибутки та збитки та інший сукупний дохід.

Інші фонди

Станом на 31.12.2021 р., резервний фонд Установи становить 11 918 тис. грн. (31 грудня 2020 року – 11 918 тис. грн.). Відповідно до ст. 30 Статуту Установи, формування резервного фонду здійснюється у розмірі не менш як 5% суми чистого прибутку, який залишається у розпорядженні Установи за результатами звітного періоду після сплати всіх зобов'язань, у тому числі податків, зборів (обов'язкових платежів), строк погашення яких настав. У 2021 році Установа не здійснювала відрахування до резервного фонду і не використовувала резервний фонд.

Нерозподілений прибуток (непокритий збиток).

Станом на 31.12.2021 р. непокритий збиток Установи становить 5 009 199 тис. грн. (станом на 31.12.2020 р. - 4 651 424 тис грн; на 31.12.2019 р. - 4 651 674 тис. грн.).

Збиток за 2021р. -357 775 тис грн

Прибуток за 2020 рік 1 249 тис грн

Прибуток за 2019 рік 1 064 тис грн

Вилучений капітал

Станом на 31.12.2021 р., вилучений капітал Установи становить 51 608 тис. грн. (31 грудня 2020 р. – 51 608 тис. грн.).

Виконуючи рішення постанов КМУ від 27.07.2011 р. № 855 та від 05.08.2009 р. № 832, Установа здійснювала операції безоплатної передачі квартир, окремим категоріям громадян, які відповідно до законодавства мають право на його отримання. Відповідно до МСФЗ, чиста вартість реалізації безоплатного передання квартир дорівнює нулю.

Відповідно до листа Міністерства фінансів України №31-08410-07-16/22491 від 13.09.2011 року, рішення правління ДІУ (постанова №28/1 від 14.04.2016 року), Установою був нарахований резерв під збитки у сумі первісної вартості квартир за рахунок зменшення капіталу, що передбачено Наказом Міністерства фінансів України від 19.12.2006 р. № 1213 «Положення про порядок бухгалтерського обліку окремих активів та операцій підприємств державного, комунального секторів економіки господарських організацій, які володіють та/або користуються об'єктами державної, комунальної власності». Станом на 31.12.2020 р., вилучений капітал Установи становить 51 608 тис. грн.

Структура ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ДІУ

Балансова вартість зобов'язань Державної іпотечної установи станом на 31.12.2021 року становить 4 975 182 тис. гривень. Головною складовою зобов'язань ДІУ станом на кінець звітної періоду є зобов'язання Державної іпотечної установи по обслуговуванню випущених власних облігацій із додатковим забезпеченням у вигляді державних гарантій (3 028 331 млн грн) та зобов'язання перед МФУ за погашеними інвесторам облігаціями ДІУ серії «ВЗ» та «СЗ», що були забезпечені державною гарантією 2013 року (1 676,4 млн грн – у складі інших зобов'язань) .

(тис. грн)

	2021	2020	2019	2018	2017
Випущені боргові цінні папери	3 028 331	4 560 171	3 742 578	3 649 567	4 599 100
Орендні зобов'язання	4 627	10 869	12 491	-	-
Кредити банків				490 000	
Інші зобов'язання	1 942 008	274 700	23 642	20 961	24 916
Відстрочені податкові зобов'язання	216	265	754		36
ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ДІУ	4 975 182	4 846 005	3 779 465	4 160 528	4 624 052

Цінні папери, випущені ДІУ

З метою диверсифікації джерел фінансування програм ДІУ та зменшення навантаження на Державний Бюджет, Державна іпотечна установа здійснює емісію власних цінних паперів із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії.

Починаючи з 2006 року Державною іпотечною установою було випущено облігацій із додатковим забезпеченням у вигляді державних гарантій на загальну номінальну вартість 12,5 млрд. гривень, з них 7 млрд. гривень уже погашено в повному обсязі (таблиця 1), а 2,0 млрд. грн (державна гарантія 2013 року – облігацій серії «ВЗ» та «СЗ») - виплачені Гарантом інвесторам, відповідно до проспекту емісії, в процесі погашення.

Таблиця 1
(тис. грн)

Облігації ДІУ із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії:	Серія	Дата погашення	Номінальна вартість випущених ЦП	Номінальна вартість погашених ЦП	Номінальна вартість розміщених цінних паперів	% ставка
Всього:			12 500 000	7 000 000	3 293 400	10,76%
2006 року		2011	1 000 000	1 000 000	-	9,5%
2007 року		2012	1 000 000	1 000 000	-	9,4%
2008 року		2014/2016	1 000 000	1 000 000	-	12,1%
2012 року			2 000 000	2 000 000	-	14,3%
	«Х2»	погашено 04.12.2017	1 000 000	1 000 000	-	13,85%
	«У2»	погашено 02.12.2019	1 000 000	1 000 000	-	14,3%
2013 року			5 000 000	2 000 000	793 400	9,64%
	«А3»	погашено 12/2018	1 000 000	1 000 000	-	9,0%
	«З2»	погашено 11/2018	1 000 000	1 000 000	-	9,0%

	«ВЗ»	18.11.2020 в процесі погашення Сплачено інвесторам ГАРАНТОМ (МФУ)	1 000 000	946 400		9,5%
	«СЗ»	15.12.2020 в процесі погашення Сплачено інвесторам ГАРАНТОМ (МФУ)	1 000 000	730 000		9,5%
	«DЗ»	14.12.2023	1 000 000	-	793 400	10%
2019 року			2 500 000		2 500 000	11%
	«ЕЗ»	03.12.2029	1 200 000		1 200 000	11%
	«FЗ»	07.01.2030	1 300 000		1 300 000	11%

Облігації 2006 року випуску

У 2006 році відповідно до статті 15 Закону України «Про Державний бюджет на 2006 рік» установа отримала Державну гарантію для забезпечення зобов'язання за облігаціями. Облігації були випущені на загальну номінальну вартість 1,0 млрд., грн., в кількості 10 000 штук з терміном обігу 5 років - іменні відсоткові облігації серій "А", "В", "С", "D", "Е", "F", "G", "H", "I", "J". Номінальна вартість однієї облігації кожної серії - 100 000 (сто тисяч) гривень.

Облігації були випущені на загальну номінальну вартість 1,0 млрд., грн. з терміном обігу 5 років та були розміщені шляхом відкритого продажу на території України без залучення послуг торговця цінними паперами (андеррайтера) серед інвесторів – юридичних та фізичних осіб, резидентів та нерезидентів. Обіг облігацій здійснювався по рахунках у цінних паперах, що відкриті у зберігачів та у депозитарії ВАТ "Національний депозитарій України".

Джерелами погашення облігацій і виплати відсоткових доходів по них виступили кошти, отримані Установою в результаті її статутної діяльності після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів.

Облігаціям було надано додаткове забезпечення у формі Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 19 грудня 2006 року. Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 15 Закону України "Про Державний бюджет України на 2006 рік" та постанови Кабінету Міністрів України від 3 серпня 2006 року "Питання надання державних гарантій за зобов'язаннями Державної іпотечної установи". У 2011 році Державна іпотечна установа здійснили погашення облігацій 2006 року випуску.

Облігації 2007 року випуску

У 2007 році відповідно до статті 14 Закону України «Про Державний бюджет на 2007 рік» установа отримала Державну гарантію для забезпечення зобов'язання за облігаціями. Облігації були випущені на загальну номінальну вартість 1,0 млрд., грн. в кількості 10 000 штук за 15-ма серіями:

- на 800 млн. грн., іменні відсоткові облігації з терміном обігу 5 років, серій "K", "L", "M", "N", "O", "P", "Q", "R", "S", "T", "U", в кількості 8 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 30 листопада 2007 року № 28000-04/194 (далі – Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 14 Закону України «Про Державний бюджет України на 2007 рік» та п.3 постанови Кабінету Міністрів України від 4 квітня 2007 року № 607 «Про надання державних гарантій за зобов'язаннями Державної іпотечної установи»
- на 200 млн. грн., іменні відсоткові облігації з терміном обігу 7 років, серій "V", "W", "X", "Y" в кількості 2 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії за зобов'язаннями Емітента, що видана Кабінетом Міністрів України в особі Міністра фінансів України від 30 листопада 2007 року № 28000-04/194 (далі – Гарант). Державна гарантія видана відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 14 Закону України «Про Державний бюджет України на 2007 рік» та п.3 постанови Кабінету Міністрів України від 4 квітня 2007 року № 607 «Про надання державних гарантій за зобов'язаннями Державної іпотечної установи».

Облігації були розміщені шляхом відкритого продажу на території України без залучення послуг торговця цінними паперами (андеррайтера) серед інвесторів – юридичних та фізичних осіб, резидентів та нерезидентів. Обіг облігацій здійснювався по рахунках у цінних паперах, що відкриті у зберігачів та у депозитарії ПАТ "Національний депозитарій України".

Джерелами погашення облігацій і виплати відсоткових доходів по ним були кошти, отримані Установою в результаті її статутної діяльності після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів. У грудні 2012 року Державна іпотечна установа здійснила погашення облігацій зі строком обігу 5 років, а в грудні 2014 року відбулось погашення облігацій зі строком обігу 7 років.

Облігації 2008 року випуску

Відповідно до статті 13 Закону України "Про Державний бюджет України на 2008 рік" установа отримала Державну гарантію для забезпечення зобов'язання за облігаціями.

Облігації були випущені на загальну номінальну вартість 1,0 млрд. грн.:

- на 800 млн. грн., з терміном обігу 5 років - іменні відсоткові облігації серій "Z", "A1", "B1", "C1", "D1", "E1", "F1", "G1", "H1", "I1", "J1", "K1", "L1", "M1", "N1", "O1", "P1", "Q1", "R1", "S1", "T1", "U1", "V1", "W1", "X1", "Y1", "Z1", "A2", "B2", "C2", "D2", "E2", "F2", "G2", "H2", "I2", "J2", "K2", "L2", "M2" в кількості 8 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 30.12.2008 №28020-02/151;

- на загальну номінальну вартість 200 млн. грн., з терміном обігу 7 років - іменні відсоткові облігації серій "N2", "O2", "P2", "Q2", "R2", "S2", "T2", "U2", "V2", "W2" в кількості 2 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 30.12.2008 №28020-02/151.

Облігації були розміщені шляхом відкритого продажу на території України без залучення послуг торговця цінними паперами (андеррайтера) серед інвесторів – юридичних та фізичних осіб, резидентів та нерезидентів. Обіг облігацій здійснюється по рахунках у цінних паперах, що відкриті у зберігачів та у депозитарії ПАТ "Національний депозитарій України".

Джерелами погашення облігацій і виплати відсоткових доходів по них виступили кошти, отримані Установою в результаті її статутної діяльності після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів.

Забезпеченням облігацій, є високонадійні та прибуткові іпотечні активи, що обліковуються на балансі ДІУ.

На початку 2014 року Державною іпотечною установою здійснено погашення облігацій зі строком обігу 5 років, а на початку 2016 року відбулось погашення облігацій зі строком обігу 7 років.

Облігації 2012 року випуску

Відповідно до статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2012 рік" установа отримала Державну гарантію для забезпечення зобов'язання за облігаціями.

Облігації були випущені на загальну номінальну вартість 2,0 млрд. грн.:

- на загальну номінальну вартість 1,0 млрд. грн., з терміном обігу 5 років - іменні відсоткові облігації серії «X2», в кількості 10 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 23.11.2012 № 15010-03/119

- на загальну суму 1,0 млрд. грн., з терміном обігу 7 років - іменні відсоткові облігації серії «Y2» в кількості 10 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн. кожна, з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 23.11.2012 № 15010-03/119.

Джерелами погашення облігацій і виплати відсоткових доходів по них були кошти, отримані Установою в результаті її статутної діяльності після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів. Забезпеченням облігацій, є високонадійні та прибуткові іпотечні активи, що обліковуються на балансі ДІУ.

04.12.2017 року Державною іпотечною установою здійснено погашення облігацій зі строком обігу 5 років (серії «X2») на загальну номінальну вартість 1,0 млрд. грн., а в грудні 2019 року відбулось погашення облігацій зі строком обігу 7 років (серії «Y2») на загальну номінальну вартість 1,0 млрд. грн.

Облігації 2013 року випуску

Відповідно до статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2013 рік" установа отримала Державну гарантію для забезпечення зобов'язання за облігаціями.

Облігації були випущені на загальну номінальну вартість 5,0 млрд. грн.:

- на загальну номінальну вартість 2,0 млрд. грн., з терміном обігу 5 років - іменні відсоткові облігації серії «А3», «З2» в кількості 20 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26.12.2013 №15010-03/128;

- на загальну номінальну вартість 2,0 млрд. грн., з терміном обігу 7 років - іменні відсоткові облігації серії «В3», «С3», в кількості 20 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26.12.2013 №15010-03/128.

- на загальну номінальну вартість 1,0 млрд. грн., з терміном обігу 10 років - іменні відсоткові облігації серії «Д3» в кількості 10 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 26.12.20013 №15010-03/128.

Джерелами погашення облігацій і виплати відсоткових доходів по них виступають кошти, отримані Установою в результаті її статутної діяльності після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів. Забезпеченням облігацій, є високонадійні та прибуткові іпотечні активи, що обліковуються на балансі ДІУ.

21.11.2018 та 12.12.2018 року Державною іпотечною установою здійснено погашення облігацій зі строком обігу 5 років (серії «З2» та «А3»). В 2021 році МФУ як Гарант за облігаціями серії «В3» та «С3» сплатив інвесторам 1 676,4 млн грн за облігаціями зі строком обігу 7 років (серії «В3» та «С3»), а в грудні 2023 року відбудеться погашення облігацій зі строком обігу 10 років (серії «Д3»).

Облігації 2019 року випуску

11 грудня 2019 року, відповідно до статті 6 закону України "Про Державний бюджет України на 2019 рік" установа отримала Державну гарантію для забезпечення зобов'язання за облігаціями ДІУ серії «Е3». Облігації були випущені на загальну номінальну вартість 1,2 млрд. грн. з терміном обігу 10 років - іменні відсоткові облігації серії «Е3» в кількості 12 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 11.12.2019 №13010-05/227(постанова КМУ №961 від 27.11.2019).

Джерелами погашення облігацій і виплати відсоткових доходів по них виступають кошти, отримані Установою в результаті її статутної діяльності після розрахунків з бюджетом та сплати інших обов'язкових платежів. Забезпеченням облігацій, є ліквідні та прибуткові активи, що обліковуються на балансі ДІУ. Погашення облігацій серії «Е3» відбудеться 03.12.2029 року.

28 грудня 2019 року відповідно до статті 17 Бюджетного кодексу України, статті 6 Закону України "Про Державний бюджет України на 2019 рік" та постанови КМУ № 1117 від 18.12.2019 року "Про надання у 2019 році державної гарантії за зобов'язаннями Державної іпотечної установи" Кабінетом Міністрів України ДІУ була видана Державна гарантія №13010-05/286 за облігаціями серії «F3» на загальну номінальну вартість 3,7 мільярди гривень.

Облігації були випущені в січні 2020 року на загальну номінальну вартість 3,7 млрд. грн. з терміном обігу 10 років - іменні відсоткові облігації серії «F3» в кількості 37 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. гривень кожна. Початок розміщення, відповідно до Рішення про емісію Облігацій – 20.01.2020р. В результаті розміщення було залучено 1,3 млрд грн.

Таким чином, станом на 31.12.2021 року **загальна сума випущених ДІУ облігацій з додатковим забезпеченням у вигляді державних гарантій, враховуючи облігації – 2006, 2007, 2008, 2012, 2013 та 2019 років становить 12,5 млрд. гривень.** З них, станом на 31.12.2021 року загальна сума зобов'язань за випущеними ДІУ облігаціями становить 3 293,4 млн. грн. (державна гарантія 2013 року (серія «D3») – 793,4 млн грн ; державна гарантія 2019 рік (серія «Е3» та «F3») – 2 500 млн грн)

Поточна кредиторська заборгованість ДІУ перед МФУ за виплатою інвесторам по гарантованому випадку складає на 31.12.2021 року 1 676,4 млн грн. До складу поточної кредиторської заборгованості перед МФУ відноситься зобов'язання з погашення облігацій (Гарантійний випадок) із додатковим забезпеченням у вигляді державної гарантії 2013 року:

- серії «В3» - (0,9464 млрд грн);
- серії «С3» - (0,73 млрд грн).

Відповідно до постанови КМУ від 8 вересня 2021 р. № 945 «Про затвердження порядку здійснення заходів, пов'язаних з приєднанням Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» та на виконання вимог «Положення про порядок здійснення емісії облігацій підприємств, облігацій міжнародних фінансових організацій та їх обігу», затвердженого рішенням НКЦПФР від 27.12.2013 № 2998, здійснено зупинення обігу облігацій серії «D3», «E3» та «F3» з 22.11.2021 року

Облігації 2020 року випуску

3 грудня 2020 року, відповідно до статті 6 закону України "Про Державний бюджет України на 2020 рік" установа отримала Державну гарантію для забезпечення зобов'язання за облігаціями ДІУ серії «G3». Облігації були випущені на загальну номінальну вартість 3.0 млрд. грн. з терміном обігу 5 років - іменні відсоткові облігації серії «G3» в кількості 30 000 штук, номінальною вартістю 100 тис. грн., з додатковим забезпеченням у вигляді Державної гарантії, яку надано Кабінетом Міністрів України 03.12.2020 №13010-05/211 (постанова КМУ № 1110 від 16.11.2020).

07.02.2021 року завершено термін розміщення облігацій ДІУ серії «G3» номінальною вартістю 3 млрд. гривень, кошти від розміщення залучити не вдалось, оскільки не відбулось укладання договорів з першими власниками облігацій ДІУ серії «G3» - фактично розміщення облігацій не відбулось.

Станом на 31.12.2021 року загальна сума випущених ДІУ облігацій з додатковим забезпеченням у вигляді державних гарантій, враховуючи облігації – 2006, 2007, 2008, 2012, 2013 та 2019 років становить 12,5 млрд. гривень. З них, станом на 31.12.2021 року загальна сума зобов'язань за випущеними ДІУ облігаціями становить 3 293,4 млн. грн.

На виконання умов Договору про погашення заборгованості ДІУ від 26.12.2013 року №15010-03/127 (далі – Договір) Міністерство фінансів України за Державною гарантією від 26.12.2013 року №15010-03/128 сплатило за іменні відсоткові облігації серії "B3" номінальну вартість в розмірі 946 400 тис. грн. та серії "C3" номінальну вартість в розмірі 730 000 тис. грн.

Також, на виконання умов Договору про погашення заборгованості ДІУ від 28.12.2019 р. №13010-05/285 Міністерство фінансів за Державною гарантією від 28.12.2019 р. №13010-05/286 сплатило відсотки в розмірі 141 182 тис. грн. за облігаціями серії «F3», а за Договором про погашення заборгованості ДІУ від 11.12.2019 р. №13010-05/226 за Державною гарантією від 11.12.2019 р. №13010-05/227 сплатило відсотки в розмірі 65 161 тис. грн. за облігаціями серії «E3».

Державна іпотечна установа, в свою чергу, погасила борг в розмірі 70 591 тис. грн. за облігаціями серії «F3».

АКТИВНІ ОПЕРАЦІЇ



За період своєї діяльності Установою було направлено **12,3 млрд гривень** на фінансування фінансово-кредитних інструментів ДІУ.

За 17 років діяльності Державною іпотечною установою було передано громадянам понад **17 800 квартир** за різними програмами ДІУ, зокрема:

- **5,5 тисяч квартир** було передано громадянам України безкоштовно на виконання Урядової програми 2009 року;
- **10,0 тисяч квартир** було придбано громадянам за програмою «Рефінансування іпотечних кредитів» в національній валюті (відсоткові ставки рефінансування склали 7,5% - 15,3% річних);
- **2,3 тисяч квартир** було придбано ДІУ з метою передачі у фінансовий лізинг (відсоткова ставка винагороди 3,8% - 15,3% річних).

Фінансово-кредитні інструменти

Відповідно до Статуту ДІУ використовує в своїй діяльності наступні фінансово-кредитні інструменти (продукти):

- ✓ іпотечне кредитування
- ✓ фінансовий лізинг
- ✓ фінансові кредити на будівництво житла
- ✓ фінансові кредити на стимулювання ринку іпотечного кредитування.

Фінансовий лізинг

Головним досягненням ДІУ наразі є запровадження з 2019 року нового для нашої країни механізму фінансового лізингу житлової нерухомості. Першим таким «пілотним проектом» стала реалізація, за підтримки Міністерства внутрішніх справ України та Міністерства фінансів України, Порядку забезпечення Державною іпотечною установою поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу (постанова Кабінету Міністрів України від 14 листопада 2018 р. № 1201).

Цей Порядок спрямований на поліпшення житлового забезпечення та соціального захисту поліцейських Національної поліції України та осіб рядового і начальницького складу Державної служби України з надзвичайних ситуацій, що без сумнівів є ефективним соціальним стимулом державної підтримки виконання ними службових обов'язків.

Незважаючи на те, що на фінансовому ринку України такий механізм забезпечення житлом, як фінансовий лізинг до цього не використовувався, Державна іпотечна установа не тільки розробила прогресивну модель підтримки громадян, які потребують державної підтримки у забезпеченні правоохоронців та рятівників гідними житловими умовами, а й «з нуля» запровадила та у найкоротший термін, фактично за півроку, забезпечила понад 1100 родин (станом на кінець 2019 р.) службовців Національної поліції та ДСНС житлом на пільгових умовах фінансового лізингу. У зв'язку з тим, що географія дії програми «Житло у фінансовий лізинг» - це вся територія України, а компанія не має представництв у регіонах, початок її реалізації був пов'язаний з налагодженням комунікацій з чисельною кількістю органів забезпечення житлом Національної поліції та ДСНС, деякими технічними складнощами, які оперативно вирішували фахівці ДІУ.

Незважаючи на всі перепони і труднощі, колектив ДІУ впорався з цим непростим завданням. Безумовно, без всебічної підтримки з боку Міністерства внутрішніх справ, Міністерства фінансів, Національної поліції України та Державної служби України з надзвичайних ситуацій це було б неможливим. Важливо одне, що зазначена програма ДІУ, умови придбання та передачі житла у фінансовий лізинг отримали схвальні відгуки українців та суспільства, про що свідчить наявність у ДІУ понад 10 тис. заяв на згоду отримати житло у фінансовий лізинг, отриманих від поліцейських

Національної поліції України та рятувальників Державної служби України з надзвичайних ситуацій. На цьому прикладі ми бачимо, що поєднання зусиль центральних органів виконавчої влади та можливостей державної фінансової компанії може привести до позитивного результату на користь України та її громадян. Враховуючи вагомий соціальний ефект від програми фінансового лізингу, стратегічною метою Державної іпотечної установи є поширення дії програми "Житло у фінансовий лізинг" на всі інші категорії населення, які потребують державної підтримки та мають бажання поліпшити свої житлові умови.

Параметри програми ДІУ «Забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу»



Нормативна площа житла: 52,5 м² – 94,5 м².

** У разі перевищення нормативної площі житла, вартість понаднормативної площі житла сплачується лізингоодержувачем за власний рахунок на рахунок лізингодавця.*



Ставка винагороди: 3,8 % – 15,3% річних.

Середньозважена ставка винагороди станом на 31.12.2021 – 9% річних



Строк договору фінансового лізингу: до 20 років.

З 2019 року Державна іпотечна установа здійснює реалізацію програми «Забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу», відповідно до Порядку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14.11.2018 р. №1201.

Станом на 31.12.2021 ДІУ придбано з метою передачі у фінансовий лізинг 2 293 квартир на суму 2,5 млрд гривень, у тому числі, у 2021 році з метою реалізації програми «Забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу» по всій території України Державною іпотечною установою було придбано 51 квартиру на суму 0,058 млрд грн.

Програма, яка запроваджена ДІУ спільно з Міністерством внутрішніх справ, показала свою дієвість та ефективність, а саме – більше 2 200 українських родин отримали омріяне житло, без значних заощаджень.

Крім того, відповідно до п.20 Порядку 1201 працівники МВС мають право на компенсацію частини лізингових платежів, що включає суму яка відшкодовує частину вартості житла, та в повному обсязі суму винагороди лізингодавцю.

Розмір частини суми, яка відшкодовує частину вартості житла, визначається з урахуванням стажу лізингоодержувача:

- від 5 до 10 років вислуги – 10% щомісячної суми, яка відшкодовує частину вартості житла;
- від 10 до 15 років вислуги – 20% щомісячної суми, яка відшкодовує частину вартості житла;
- від 15 і більше років вислуги – 30% щомісячної суми, яка відшкодовує частину вартості житла.

Розмір частини щомісячної суми, яка відшкодовує частину вартості житла, збільшується на:

- 5 % на кожну дитину віком до 18 років, яка проживає разом із лізингоодержувачем, але не більш як на 10%;
- на відповідний %, визначений згідно з цим пунктом, залежно від стажу служби іншого з подружжя (у разі коли чоловік/дружина заявника є поліцейським або особою рядового чи начальницького складу служби цивільного захисту).



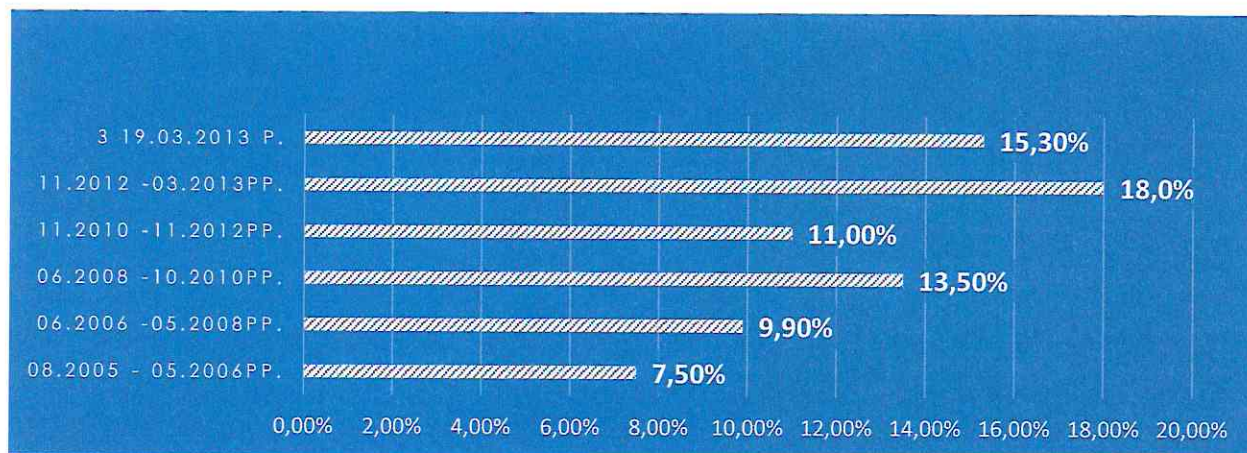
Рефінансування іпотечних кредитів

Правила та умови здійснення рефінансування іпотечних кредиторів шляхом набуття прав вимоги на іпотечні кредити, встановлені Стандартами надання, рефінансування та обслуговування іпотечних житлових кредитів (далі – Стандарти).

Рефінансуванню підлягають ті, іпотечні кредити, які відповідають Вимогам до іпотечних кредитів, затверджених наглядовою радою ДІУ та наведених у Стандартах ДІУ.

У рамках реалізації Державною іпотечною установою цього фінансово-кредитного механізму, банками було надано та **ДІУ рефінансовано понад 10 тис. іпотечних кредитів** на загальну суму понад 1 9 млрд. гривень (рефінансування іпотечних кредитів). Починаючи з 2016 року ДІУ не здійснює рефінансування іпотечних кредитів.

Рис. Динаміка зміни ставки рефінансування іпотечних кредитів ДІУ 2005-2021рр.



Загалом динаміка портфелю рефінансованих ДІУ іпотечних кредитів та заборгованості за договорами фінансового лізингу наведена на рисунку нижче.

Динаміка
портфелю рефінансованих ДІУ іпотечних кредитів
та договорів фінансового лізингу нерухомості
(2006-2021 рр)



Станом на початок року

Фінансові кредити для стимулювання іпотечного кредитування

Для стимулювання іпотечних кредиторів у наданні іпотечних кредитів за Стандартами, ДІУ надає іпотечним кредиторам короткострокові фінансові кредити на строк до 180 днів, забезпеченням за якими виступають активи іпотечного кредитора, у тому числі іпотечні активи у розмірі не менше 120% від суми фінансового кредиту.

За період діяльності ДІУ було надано фінансових кредитів для стимулювання іпотечного кредитування іпотечними кредиторами-банками на загальну суму 6,1 млрд. гривень.

Загальна схема рефінансування іпотечних кредиторів шляхом надання фінансових кредитів іпотечним кредиторам для надання та формування портфелю іпотечних кредитів відповідно вимог Установи наступна:

1. ДІУ надає банку фінансовий кредит строком до 180 днів для стимулювання надання іпотечних та формування портфелю кредитів, відповідно до Стандартів ДІУ. В якості забезпечення повернення кредиту Банком надається забезпечення у вигляді цінних паперів ДІУ, ОВДП, іпотечних кредитів або нерухомого майна, що належить Банку.
2. Банки-партнери ДІУ надають іпотечні кредити громадянам за рахунок коштів Кредиту рефінансування, відповідно до Стандартів ДІУ.
3. Банк здійснює рефінансування іпотечних кредитів та зменшує свої зобов'язання за отриманим Кредитом рефінансування.

Рефінансування іпотечних кредиторів для кредитування будівництва житла

Загальні правила та умови рефінансування іпотечних кредиторів шляхом надання фінансових кредитів іпотечним кредиторам для кредитування замовників з метою будівництва (завершення будівництва) об'єктів житлового призначення та кредитування фізичних осіб з метою придбання житла в цих об'єктах здійснюється на підставі Статуту ДІУ та внутрішніх положень Стандартів ДІУ. Таке фінансування будівництва житла здійснюється ДІУ строком не більше 2,5 років. Забезпеченням за цими фінансовими кредитами є активи іпотечного кредитора та замовника будівництва розміром не менше 150% від суми кредиту, перелік яких визначений Стандартами ДІУ. В рамках реалізації цього фінансово-кредитного механізму ДІУ було направлено грошових коштів у розмірі 1,1 млрд. гривень на фінансування добудови 40 багатоквартирних житлових будинків загальною площею 670,9 тис. м².

Результати діяльності Державної іпотечної установи

	2021 р.	2020 р.	2019 р.
Фінансовий результат до оподаткування	(357 824)	1 429	2568
Дохід (витрати) з податку на прибуток	49	(180)	(1 504)
ПРИБУТОК (ЗБИТОК) ЗА ЗВІТНИЙ РІК	(357 775)	1 249	1 064

За підсумками 2021 року від'ємний операційний прибуток склав 357 775 тис. грн.

Фінансовий результат ДІУ отриманий за підсумками 2020 року складає 1 249 тис. грн., що на 185 тис. грн. більше ніж за аналогічний період 2019 року (1 064 тис. грн.).

ДОХОДИ

За підсумками 2021 року доходи ДІУ склали 336 983 тис. грн. За підсумками діяльності 2020 року доходи ДІУ склали 2 236 559 тис. грн. За аналогічний період 2019 року доходи Державної іпотечної установи склали 1 638 876 тисяч гривень. Зростання обсягу доходів в 2020 році в порівнянні 2019 роком складає 1,4 рази або на 597 683 тис. грн. за рахунок зростання обсягів фінансування активних операцій.

Загалом, протягом 2019-2020 років спостерігається стрімке зростання доходів ДІУ, що обумовлене впровадженням програми «Забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу». У 2021 році спостерігається різке зниження доходів, що обумовлено припиненням фінансування програми «Забезпечення житлом на умовах фінансового лізингу» та прийнятою Постановою Кабінету Міністрів України від 08.09.2021 року № 945 «Деякі питання приєднання Державної іпотечної установи до приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» щодо рішення Уряду реорганізувати Державну іпотечну установу шляхом її приєднання до ПрАТ «Українська фінансова житлова компанія».

	2021 р.	2020 р.	2019 р.
ЧИСТИЙ ДОХІД			
Процентний дохід від операцій з рефінансування та фінансового лізингу:	227 033	289 777	46 922
проценти за кредитами фізичним особам	27 397	185 841	35 483
проценти за фінансовим лізингом	199 636	103 936	11 439
Процентний дохід від розміщення тимчасово вільних коштів	1 190	12 776	28 400
Проценти за державними цінними паперами	-	43 680	120 817
Дохід від операцій дисконтування облігацій	-	440 596	148 672
Всього	228 223	786 829	344 811
ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ДОХОДИ			
дохід від передачі нерухомості в фінлізинг	79 415	1 284 812	1 105 904
штрафи, пені, неустойки; нарахування згідно з судовими рішеннями	7 436	5 066	1 205
дохід від продажу службових автомобілів	-	522	315
інші доходи від операційної діяльності	869	119 192	287
Всього	87 720	1 409 592	1 107 711
ІНШІ ДОХОДИ			
Дохід від розформування резерву знецінення активів	21 040	40 016	186 220
Дохід від дооцінки	-	-	118
	21 040	40 138	186 354
ДОХОДИ ВСЬОГО: Всього	336 983	2 236 559	1 638 876

ВИТРАТИ

	2021 р.	2020 р.	2019 р.
ПРОЦЕНТНІ ВИТРАТИ			
Проценти за випущеними облігаціями	354 340	581 212	409 003
Проценти нараховані за орендним зобов'язанням	1 369	2 216	1 236
Амортизація дисконту за випущеними облігаціями	144 560	281 789	41 683
Проценти за кредитами банків	-	-	14 099
Всього	500 269	865 217	466 021
АДМІНІСТРАТИВНІ ТА ІНШІ ОПЕРАЦІЙНІ ВИТРАТИ			
Витрати на оплату праці	77 382	53 659	38 529
Відрахування на соціальні заходи	13 861	9 501	6 747
Амортизація основних та нематеріальних активів	10 352	7 869	3 117
Резерв під знецінення (зменшення корисності) активів	-	-	-
Собівартість придбаного майна (квартир, житло) для передачі у фінансовий лізинг	79 349	1 284 634	1 105 902
Судовий збір, держмити	970	1 273	1 165
Аудиторські послуги	800	1 408	2 584
Відрахування профспілковій організації	2 806	2 035	1 438
Матеріальні витрати	789	905	952
Оренда приміщення, автомобільної стоянки та обладнання	105	135	2 685
Штрафи, пені згідно судових рішень	28	-	-
інші витрати від операційної діяльності	5 617	8 494	7 070
Всього	192 059	1 369 913	1 170 190
ІНШІ ВИТРАТИ			
Втрати від знецінення (зменшення корисності) активів	2 479	-	97
Всього	2 479	-	97
ВИТРАТИ ВСЬОГО:	694 807	2 235 130	1 636 308

Припинення фінансування програми ДІУ «Забезпечення поліцейських та осіб рядового і начальницького складу служби цивільного захисту житлом на умовах фінансового лізингу» вплинуло на різке зменшення обсягу витрат ДІУ у 2021 році та змінило їх структуру. Так, у 2021 році головною складовою витрат (72%) є процентні та аналогічні витрати (в т. ч. купон за облігаціями ДІУ) на суму 500 млн 269 тис грн. Витрати з собівартості нерухомості переданої у фінансовий лізинг за підсумками 2021 року склали 79 349 тис грн (11,4%), що пов'язане з припиненням фінансування Програми. Решту витрат за підсумками 2021 року склали витрати на персонал (91 243 тис грн), амортизацію (10 млн 352 тис грн) та інші витрати (90 464 тис грн).

Витрати на персонал складають 13% загального обсягу витрат ДІУ за 2021 рік. Решта 3,4% загального обсягу витрат ДІУ за 2021 рік складають витрати по амортизації, інші адміністративні та операційні витрати Державної іпотечної установи.

Станом на 31.12.2021 р. триває процес реорганізації.

Затверджено до випуску та підписано керівництвом Установи 10 липня 2023 року.

Голова комісії з реорганізації ДІУ

Єгор ПРИТУЛА

Головний бухгалтер

Леся ОВЧИННИКОВА

