Декларування придбання житла за програмою «єОселя»

Програма «єОселя» програма доступного іпотечного кредитування громадян України – передбачена Умовами забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 02.08.2022 № 856 «Деякі питання забезпечення приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» доступного іпотечного кредитування громадян України» (зі змінами).

Рішенням правління приватного акціонерного товариства «Українська фінансова житлова компанія» (далі – Укрфінжитло) (протокол від 24.01.2024 № 3) затверджені Правила забезпечення доступного іпотечного кредитування громадян України приватним акціонерним товариством «Українська фінансова житлова компанія» за програмою «єОселя» (зі змінами).

1.Придбання житла/майнових прав на житло в кредит (процентна ставка 7% без жодних компенсацій).

У разі отримання у звітному періоді суб'єктом декларування/членом його сім'ї – позичальником кредиту та придбання ним житла (об'єкта нерухомості) або майнових прав на нього, у декларації за відповідний звітний період зазначаються:

• у розділі 3 «Об'єкти нерухомості» – об'єкт нерухомості (а також за наявності – земельна ділянка), придбаний(і) суб'єктом декларування/членом його сім'ї та право власності на який(і) за ним зареєстровано у звітному періоді (додатково див. відповідь на запитання 77^2 роз'яснень щодо фінансової доброчесності: застосування окремих положень Закону України «Про запобігання корупції» стосовно заходів фінансового контролю (подання декларації, повідомлення про суттєві зміни в майновому стані, повідомлення про відкриття валютного рахунку) НАЗК від 13.11.2023 № 4 (далі – Роз'яснення), або у розділі 4 «Об'єкти незавершеного будівництва» – об'єкт незавершеного будівництва, майнові права на який придбані суб'єктом декларування/членом його сім'ї у звітному періоді (додатково див. відповіді на запитання 89, 93 Роз'яснень);

• у розділі 12.1 «Банківські та інші фінансові установи, у тому числі за кордоном, у яких у суб'єкта декларування або членів його сім'ї відкриті рахунки або зберігаються кошти, інше майно» – банківська/державна спеціалізована фінансова установа, в якій відкрито рахунок суб'єкта декларування/члена його сім'ї у зв'язку із кредитом (додатково див. відповідь на запитання 166 Роз'яснень);

• у розділі 13 «Фінансові зобов'язання» – фінансове зобов'язання (кредит) суб'єкта декларування/члена його сім'ї (додатково див. відповідь на запитання п.175 Роз'яснень). Також за наявності зазначаються відомості про забезпечення кредиту – поручителя та/або майнове забезпечення у вигляді придбаного об'єкта нерухомості/майнових прав на нього, який є предметом іпотеки (додатково див. відповідь на запитання 175 Роз'яснень);

• у розділі 14 «Видатки та правочини суб'єкта декларування» (виключно для суб'єкта декларування) – у звітному періоді: видаток у розмірі сплаченої грошової суми першого (початкового) внеску за рахунок власних коштів суб'єкта декларування та правочин (договір купівлі-продажу тощо об'єкта нерухомості/майнових прав на нього), на підставі якого він здійснений (додатково див. відповідь на запитання 177 Роз'яснень).

!Якщо грошова сума першого (початкового) внеску сплачена за рахунок житлового сертифіката, то така грошова сума не є видатком для цілей декларування.

Щодо особливостей декларування грошових коштів за рахунок житлового сертифіката детальніше див. пп.2.2 відповіді на запитання 204^3 Роз'яснень;

видаток у розмірі сплаченої суми грошових коштів за рахунок кредитних коштів та правочин (договір купівлі-продажу тощо об'єкта нерухомості/майнових прав на нього) (додатково див. відповідь на запитання 177 Роз'яснень);

правочин (кредитний договір) (додатково див. відповідь на запитання 177 Роз'яснень).

Якщо на суб'єкта декларування поширюється обов'язок щодо подання повідомлення про суттєві зміни в майновому стані (далі – ПСЗ), то за наявності підстав він зобов'язаний його подати, відобразивши відомості про придбане житло (об'єкт нерухомості), про здійснений видаток для оплати придбання житла (детальніше див. відповіді на запитання 205, 207, 208, 214, 222 Роз'яснень).

2.Придбання житла /майнових прав на житло в кредит (процентна ставка 7% з компенсаціями) Укрфінжитло здійснює компенсацію частини процентної ставки у розмірі 4%.

Також, окрім компенсації частини процентної ставки у розмірі 4% від Укрфінжитла, заінтересована сторона, наприклад, роботодавець/орган місцевого самоврядування, який бере участь в програмі «єОселя», в межах, затверджених на відповідний рік бюджетних призначень, за рахунок інших джерел, не заборонених законодавством, у визначеному ними порядку, а також на підставі регіональних та місцевих іпотечних програм за рахунок місцевих ресурсів (місцевих бюджетів), може окремо додатково здійснювати, зокрема, компенсацію першого (початкового) внеску за кредитом, забезпеченим предметом іпотеки, компенсацію частини процентної ставки у розмірі 3%.

2.1.Особливості декларування компенсації першого (початкового) внеску за кредитом від заінтересованої сторони.

Так, наприклад, компенсація першого (початкового) внеску у розмірі, що не перевищує 20% від фактичної вартості житла, передбачена Порядком надання грошової компенсації для часткового відшкодування суми початкового внеску по іпотечних кредитах, затвердженим рішенням виконавчого комітету Тернопільської міської ради від 19.03.2024 № 431 (зі змінами) (далі – Порядок № 431).

Головним розпорядником коштів бюджету Тернопільської міської територіальної громади на цілі, передбачені Порядком № 431, є управління соціальної політики Тернопільської міської ради. Призначена компенсація виплачується шляхом перерахунку коштів на рахунок, відкритий в установі банку на ім'я позичальника. Право на отримання компенсації вважається використаним з моменту зарахування коштів на рахунок позичальника (п.п.3, 13, 14 Порядку № 431).

На прикладі Порядку № 431 компенсація першого (початкового) внеску від управління соціальної політики Тернопільської міської ради є доходом суб'єкта декларування/члена його сім'ї з моменту зарахування грошових коштів такої компенсації на рахунок суб'єкта декларування/члена його сім'ї-позичальника в банку.

У розділі 11 «Доходи, у тому числі подарунки» декларації за звітний період зазначається сума грошових коштів такої компенсації, отриманих у звітному періоді від управління соціальної політики Тернопільської міської ради. При цьому:

- у полі «Вид доходу» необхідно обрати «Інше» і зазначити «Компенсація першого (початкового) внеску по кредиту за програмою «»єОселя»;
- у полі «Джерело доходу» зазначається управління соціальної політики Тернопільської міської ради, код ЄДРПОУ 03195636.

Про відображення у декларації інших об'єктів декларування, подання ПСЗ див. пп.1 відповіді на це запитання.

2.2.Компенсація частини процентної ставки у розмірі 4% від Укрфінжитла

Компенсація частини процентної ставки від Укрфінжитла є доходом суб'єкта декларування/члена його сім'ї з моменту зарахування грошових коштів такої компенсації на рахунок суб'єкта декларування/члена його сім'ї – позичальника в банку.

У розділі 11 «Доходи, у тому числі подарунки» декларації за звітний період зазначається сума грошових коштів такої компенсації, отриманих у звітному періоді від Укрфінжитла. При цьому:

- у полі «Вид доходу» необхідно обрати «Інше» і зазначити «Компенсація частини процентної ставки по кредиту за програмою «єОселя»;

- у полі «Джерело доходу» зазначається приватне акціонерне товариство «Українська фінансова житлова компанія», код ЄДРПОУ 44098710.

У розділі 13 «Фінансові зобов'язання» декларації за звітний період щодо фінансового зобов'язання (кредиту) суб'єкта декларування/члена його сім'ї у полі «Розмір сплачених у звітному періоді процентів за позикою (кредитом)» зазначається уся сума сплачених у звітному періоді процентів (у тому числі за рахунок компенсації від Укрфінжитла) (додатково див. відповідь на запитання 175 Роз'яснень).

Про відображення у декларації інших об'єктів декларування, подання ПСЗ див. пп.1 відповіді на це запитання.

2.3.Компенсація частини процентної ставки у розмірі 3% від заінтересованої особи

Так, наприклад, компенсація процентної ставки у розмірі 3% передбачена Порядком надання компенсації частини процентної ставки за іпотечними кредитами окремих категорій громадян у Чернівецькій області на 2023 – 2025 роки, затвердженим розпорядженням Чернівецької обласної військової адміністрації від 23.08.2023 № 784-р (далі – Порядок № 784-р). Порядок № 784-р затверджений відповідно до Регіональної програми компенсації частини процентної ставки за іпотечними кредитами окремих категорій громадян у Чернівецькій області на 2023 – 2025 роки, затвердженої розпорядженням Чернівецької обласної військової адміністрації від 26.07.2023 № 662-р.

Виконавцем цієї програми визначений Центр по нарахуванню та здійсненню соціальних виплат (п.3 Порядку № 784-р). Відповідно до плану асигнувань Центр по нарахуванню та здійсненню соціальних виплат протягом трьох робочих днів із дня отримання від Департаменту соціального захисту населення Чернівецької обласної державної адміністрації погоджених реєстрів позичальників, які отримали кредит у рамках Програми «єОселя», перераховує бюджетні кошти, передбачені на часткове відшкодування процентних ставок за кредитами, виданими банком, на транзитний рахунок банку. Списання коштів із транзитного рахунку банку на поточні рахунки позичальників здійснюється банком на підставі погодженого сторонами реєстру позичальників, які отримали кредит у рамках Програми «єОселя». Погашення частини нарахованих процентів за кредитом позичальника за рахунок коштів компенсації здійснюється у порядку, визначеному договором про іпотечний кредит, укладеного між позичальником та банком (п.п.11, 12, 13 Порядку № 784-р).

На прикладі Порядку № 784-р компенсація частини процентної ставки у розмірі 3% від Центру по нарахуванню та здійсненню соціальних виплат є доходом суб'єкта декларування/члена його сім'ї з моменту зарахування грошової суми такої компенсації на рахунок суб'єкта декларування/члена його сім'ї – позичальника в банку.

У розділі 11 «Доходи, у тому числі подарунки» декларації за звітний період зазначається сума грошових коштів такої компенсації, отриманих у звітному періоді від Центра по нарахуванню та здійсненню соціальних виплат. При цьому:

- у полі «Вид доходу» необхідно обрати «Інше» і зазначити «Компенсація частини процентної ставки по кредиту за програмою «єОселя»;
- у полі «Джерело доходу» зазначається Центр по нарахуванню та здійсненню соціальних виплат, код ЄДРПОУ 03196239.

У розділі 13 «Фінансові зобов'язання» декларації за звітний період щодо фінансового зобов'язання (кредиту) суб'єкта декларування/члена його сім'ї у полі «Розмір сплачених у звітному періоді процентів за позикою (кредитом)» зазначається уся сума сплачених у звітному періоді процентів (у тому числі за рахунок компенсації від Центру по нарахуванню та здійсненню соціальних виплат) (додатково див. відповідь на запитання 175 Роз'яснень).

Про відображення у декларації інших об'єктів декларування, подання ПСЗ див. пп.1 відповіді на це запитання.

За матеріалами роз'яснень НАЗК від 26.12.2024 щодо. фінансової доброчесності