

Вих. № 353/05  
від 27 травня 2021 р.

Президенту України  
**Володимиру ЗЕЛЕНСЬКОМУ**

Голові Верховної Ради України  
**Дмитру РАЗУМКОВУ**

Прем'єр-міністру України  
**Денису ШМИГАЛЮ**

Голові Національного банку України  
**Кирилу ШЕВЧЕНКУ**

Міністру фінансів України  
**Сергію МАРЧЕНКУ**

Міністру економіки України  
**Олексію ЛЮБЧЕНКУ**

Міністру розвитку громад  
та територій України  
**Олексію ЧЕРНИШОВУ**

Голові Комітету Верховної Ради України з  
питань організації державної влади,  
місцевого самоврядування, регіонального  
розвитку та містобудування  
**Андрію КЛОЧКУ**

Заступнику Голови Комітету ВР України з  
питань організації державної влади,  
місцевого самоврядування, регіонального  
розвитку та містобудування  
**Олені ШУЛЯК**

Голові Фонду розвитку підприємництва,  
заступнику Міністра фінансів України  
**Юрію ДРАГАНЧУКУ**

## ВІДКРИТИЙ ЛИСТ

Конфедерація будівельників України та ТОВ «Український клуб нерухомості» висловлюють свою повагу та звертаються щодо наступного.

13 травня 2021 року відбувся ДРУГИЙ ІПОТЕЧНИЙ ФОРУМ, де були присутні представники органів державної влади, банківської сфери та будівельної галузі України. У рамках Форуму було обговорено проблематику іпотечного

кредитування в Україні та надано пропозиції щодо подальших кроків по усуненню недоліків у державних програмах:

- 1) у рамках програми держава має гарантувати інвесторам речові права на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості. Єдиний варіант – створити правові механізми через законодавчі ініціативи;
- 2) гарантувати покупцям фіксовану відсоткову ставку через можливий ризик, коли держава не зможе компенсувати банкам частину відсоткової ставки;
- 3) переглянути суму іпотечного кредиту. В умовах росту цін на нерухомість теперішня сума кредиту в 2,5 млн грн значно скорочує вибір варіантів житла та класів комфортності для учасників програми;
- 4) зменшити суму першого внеску з 15% до 10%, що дасть можливість різним категоріям населення інвестувати в бажане житло;
- 5) зменшити вимоги НБУ до оцінки кредитних ризиків за іпотечними кредитами, заставою за якими виступають майнові права на майбутню нерухомість;
- 6) для активного розвитку Державної програми «Доступна іпотека 7%» надати можливість банкам залучати кредити рефінансування від НБУ під заставу іпотечних кредитів;
- 7) розширити можливість інвесторів купувати житло ще на етапі будівництва, коли первинний ринок пропонує набагато більше варіантів для вибору. Один з кроків для вирішення цього питання – спрощення умов для акредитації банками девелоперів, які будуть задіяні в іпотечній програмі;
- 8) прибрати ПДВ на першу поставку, тому що продаючи квартиру забудовник повинен сплачувати податки;
- 9) продовжити зниження відсоткової ставки для населення. Протягом останніх років відсоткові ставки по кредитуванню в Україні знижувались, однак порівняно з іншими країнами залишаються високими. Тому важливо продовжити тенденцію, зокрема через подолання наслідків пандемії та економічної кризи;
- 10) скасувати наявні законодавчі обмеження з розвитку іпотечного кредитування. Йдеться про внесення змін до чинного законодавства щодо можливості надання банкам реалізовувати іпотечне майно, право власності або право користування, на яке мають діти;
- 11) спростити процедуру реєстрації іпотеки для позичальників, які мають неповнолітніх дітей, та запровадити можливість обтяження іпотекою житлових приміщень без попереднього дозволу органів опіки та піклування. Це унеможливить повторний продаж або рейдерство;
- 12) спростити регулятивні умови Національного банку. Банківській спільноті та НБУ потрібно знайти компроміс щодо оцінки ризиків за операціями банків з кредитування населення під заставу нерухомості;
- 13) врегулювати порядок реєстрації нерухомості на первинному ринку, зокрема завдяки створенню розділу, у якому забудовники будуть реєструвати усі об'єкти (квартири) на етапі подачі повідомлення про

початок будівництва, а також усі переходи власності на «майбутні квартири»;

- 14) затвердити порядок добудови об'єктів будівництва при банкрутстві забудовника/невиконанні зобов'язань забудовником;
- 15) бюджетне та монетарне стимулювання. Розробка та реалізація комплексної програми заходів, спрямованих на підвищення ефективності функціонування інституту фінансового посередництва та розширення банківського кредитування економіки;
- 16) посилити контроль діяльності сертифікованих оцінювачів нерухомості в межах іпотечної програми.

Просимо розглянути ці пропозиції та поінформувати нас про результати розгляду.

Конфедерація будівельників України і ТОВ «УКРАЇНСЬКИЙ КЛУБ НЕРУХОМОСТІ» відкриті до співпраці та готові вести постійний конструктивний діалог із представниками органів державної влади. А тому пропонуємо створити Робочу групу для опрацювання вищезгаданих пропозицій та підготувати відповідний Меморандум щодо співпраці всіх зацікавлених сторін із подальшою дорожньою картою для успішного їх вирішення.

**ПРЕЗИДЕНТ  
КОНФЕДЕРАЦІЇ БУДІВЕЛЬНИКІВ УКРАЇНИ**

**ЛЕВ ПАРЦХАЛАДЗЕ**



**ДИРЕКТОР  
ТОВ «УКРАЇНСЬКИЙ КЛУБ НЕРУХОМОСТІ»**

**ОЛЬГА ЄРОШЕНКО**

