



БАНК



## Индивидуальное строительство жилого дома

Актуальные ставки

от 5,1% по «Семейная ипотека»

от 11,3% по «Льготная ипотека на  
новостройки»

от 16,3% по базовой программе

Минимальный ПВ:

от 15% по «Семейная ипотека»

от 15% по «Льготная ипотека на  
новостройки»

от 20% по базовой программе

## «Семейная ипотека» и «Индивидуальное жилищное строительство»

- ✓ Льготная ипотека для семей, в которых с 01.01.2018 и до 31.12.2022 родился первый и/или последующий ребенок или до 31.12.2022 в семье родился ребенок, которому установлена категория «ребенок-инвалид»

### Срок кредитования

- От 3 до 30 лет

### Первоначальный взнос

- от 15%

### Процентная ставка

ПВ 15% (подтверждение дохода по ПФР) ПВ 20% (Иной способ подтверждения дохода)	<b>5,3 %</b> <b>(min 5,1%)</b>
Подтверждение дохода по ПФР	<b>5,3 %</b>
Лояльность (Зарплатный клиент/Мед.работники/ Работники научных организаций в наукоградах/Сотрудники развития)	- 0,2%
- Без подтверждения дохода - Иной способ подтверждения дохода (не ПФР)	+ 0,5 %
Отсутствие личного страхования	+ 0,0%
<b>!!!</b> До регистрации обременения на ЗУ в пользу Банка	Установленная ставка + 5 %

**!!!** В течение 180 календарных дней с момента завершения договора подряда /ДКП будущей недвижимости необходимо зарегистрировать право собственности и залог в пользу банка. В случае нарушения данного срока - % ставка увеличивается на 6 %

### Сумма кредита:

- **Минимальная** сумма – 500 000 руб.
- **Максимальная** сумма
  - 12 млн руб. – для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга, Ленинградской области
  - 6 млн руб. – для иных субъектов РФ



### Важно !

- Кредит не предоставляется, если лицо, осуществляющее продажу/ строительство объекта недвижимости, одновременно является заемщиком по кредиту/супругом(-ой) заемщика, залогодателем.
- Жилой дом должен быть построен строителем, аккредитованным банком
- Среди собственников земельного участка не должно быть несовершеннолетних детей, недееспособных (ограниченно дееспособных) лиц.

# Расширение ИЖС на Льготную Ипотеку (п.566)

## Срок кредитования

- от 3 до 30 лет

## Первоначальный взнос

- от 15%

## Процентная ставка

ПВ от 15% (подтверждение дохода по ПФР) ПВ от 20% (Иной способ подтверждения дохода)	<b>11,5 %</b> <b>(min 11,3%)</b>
Подтверждение дохода по ПФР	<b>11,5 %</b>
Лояльность (Зарплатный клиент/Мед.работники/ Работники научных организаций в наукоградах/Сотрудники развития)	- 0,2%
- Без подтверждения дохода - Иной способ подтверждения дохода (не ПФР)	+ 0,5 %
Отсутствие личного страхования	+ 0,8%
<b>!!!</b> До регистрации обременения на ЗУ в пользу Банка	Установленная ставка + 5 %

## Основные условия программы

### Заемщики:

- Граждане РФ 21-65 лет

### Сумма кредита:

- до 12 000 000 млн руб. – Москва, МО, Санкт-Петербург, ЛО
- до 6000 000 млн. руб. – Остальные регионы

### Первый взнос:

- от 15 % на строительство
- 40% на покупку готового дома

### Срок кредита – 3- 30 лет

### СРОК ВЫДАЧИ КРЕДИТА

- не позднее 01.07.2022 (заключение КД) включительно

### Цель кредита:

- Покупка земельного участка (по ДКП) + строительство дома (по договору подряда)
- Покупка земельного участка и строительство дома (по Договору купли-продажи будущей недвижимости земли и дома)
- Строительство дома на имеющемся земельном участке жилого дома (строительство дома по договору подряда)
- Приобретение готового жилого дома с земельным участком

### ВАЖНО:

### ЦЕЛЬ КРЕДИТА:

- Только приобретение /строительство дома
- Отсутствие ремонтных работ в договоре приобретения
- ЛИ ИЖС работает только на классические схемы расчета

## «Индивидуальное строительство жилого дома»

- ✓ Индивидуальное строительство жилого дома на основании договора подряда, ДКП будущей недвижимости
- ✓ Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка на основании ПДКП / ДКП будущей недвижимости / ДКП ЗУ

### Срок кредитования

- От 3 до 30 лет

### Первоначальный взнос

- От 20%

### Процентная ставка

ПВ от 20%	<b>16,5 %</b> <b>(min 19,3%)</b>
Подтверждение дохода по ПФР	<b>16,5 %</b>
Лояльность (Зарплатный клиент/Мед.работники/ Работники научных организаций в научоградах/Сотрудники развития)	- 0,2 %
- Без подтверждения дохода - Иной способ подтверждения дохода (не ПФР)	+ 0,5 %
Отсутствие личного страхования	+ 1,5 %



### Преимущества !

- КЗ до 80 %

### Важно !

- доступность социальной инфраструктуры. Обеспеченность социальной инфраструктурой предполагает **наличие розничной торговли, аптеки, медицинского пункта на расстоянии не более 15 км (обязательно отразить в отчете об оценке)**
- Кредит не предоставляется, если лицо, осуществляющее продажу/ строительство объекта недвижимости, одновременно является заемщиком по кредиту/супругом(-ой) заемщика, залогодателем.
- Жилой дом должен быть построен строителем, аккредитованным банком
- Среди собственников земельного участка не должно быть несовершеннолетних детей, недееспособных (ограниченно дееспособных) лиц.

**!!!** В течение 180 календарных дней с момента завершения договора подряда /ДКП будущей недвижимости необходимо зарегистрировать право собственности и залог в пользу банка. В случае нарушения данного срока - % ставка увеличивается на 6 %

### Сумма кредита:

- **Минимальная** сумма – 500 000 руб.
- **Максимальная** сумма
  - 30 млн руб. – для Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга, Ленинградской области
  - 10 млн руб. – для иных субъектов РФ



## Основные условия программы

- **Граждане РФ 21-65 лет**
- **Сумма кредита:**
  - до 30 млн руб. – Москва, Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область
  - до 10 млн руб. – иные регионы
- **Первый взнос – от 20 %**
- **Срок кредита – до 30 лет**

от **16,3%** - при условии подтверждения дохода  
выпиской ПФР или для з/п клиента

- **Цель кредита:**
  - Приобретение земельного участка и строительство на нем жилого дома
  - Строительство на имеющемся земельном участке жилого дома

## Назначение кредита:

предоставляет возможность заемщику кредитования на строительство ИЖС самостоятельным способом (без привлечения специализированных застройщиков/подрядчиков) при условии передачи в залог имеющейся квартиры/ апартаментов

## КЗ:

не более 80% стоимости предмета ипотеки, указанной в отчете об оценке

# Требования к земельному участку и жилому дому в Банке ДОМ.РФ

## Земля

Категория земли	<b>Поселений или сельхозназначения</b> с правом проживания
Правовой режим	<b>На земельный участок оформлено право собственности</b> (не аренда)
Продавец земли	<b>Любое лицо</b>
Нахождение земли	<b>В объекте комплексного строительства (ОКС), либо на территории застройки с инженерной, транспортной, социальной инфраструктурой</b> Обеспеченность социальной инфраструктурой предполагает наличие розничной торговли, аптеки, медицинского пункта на расстоянии не более 15 км (по опции «Объекты с удаленной инфраструктурой» возможна удаленность более 15 км) от земельного участка, на котором расположен объект индивидуального жилищного строительства
Площадь	<b>Не более 4000 кв. м</b>
Стоимость земли	<b>Не более 40% от общей стоимости земли и дома</b>
Ограничения	<b>Не находится в зонах с особыми условиями использования территорий</b> (например, охраняемые природные территории, земли рекреационного назначения, особо ценные земли, санитарно-защитные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения) Земельный участок не должен относиться к категории «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения»

## Жилой дом

Застройщик/подрядчик	<b>ЮЛ или ИП, проверенный Банком</b>
Договор строительства	<b>Договор подряда или купли-продажи будущей вещи</b>
Материал стен	<b>Деревянные и иные</b> (в т.ч. кирпич/ бетон (в т.ч. материал на основе бетона: газоблок, пеноблок, твинблок и т.п.), брус/ клееный брус, каменные, панельные, монолитные, блочные). Материал перекрытий, в т.ч. - деревянные и иные (в т.ч. металлические, бетонные либо смешанные)
Фундамент	<b>Каменный (бутовый, бутобетонный или кирпичный), железный или железобетонный, свайный с ростверком</b>
Площадь	<b>общая площадь – не менее 60 и не более 300 кв.м.</b>
Общее	<b>Пригоден для круглогодичного проживания, доступ возможен в любое время года</b>
Коммуникации	<b>Газ</b> , кроме Уральского, Сибирского и Дальневосточного федеральных округов, а также в негазифицированных районах <b>Электричество</b> – центральное <b>Вода</b> центральная или скважина с автоматизированной подачей воды <b>Отопление</b> (кроме печного) <b>Канализация</b> центральная или локальная. Наличие санузла (ванной комнаты и туалета) с установленным сантехническим оборудованием предусмотрено проектной документацией проектной документацией должно быть предусмотрено подведение коммуникаций к строящемуся объекту недвижимости

## Требования к приобретаемому объекту

- ✓ Типовые дома на территории комплексной застройки (коттеджные поселки) единой концепции
- ✓ Дома по индивидуальному проекту на территории поселков и иных населенных пунктов

- Жилой дом, площадью от 60 до 300 м<sup>2</sup>, пригодный для круглогодичного проживания, с доступом в любое время года
- Строящийся жилой дом, построенный Подрядчиком/ Строителем, согласно утвержденному Банком списку (<https://domrfbank.ru/partners/appraisal-and-objects/>)

- Объекты не относящиеся к ОКС – ЗУ и объект должны соответствовать требованиям методики
- Ипотека на ЗУ допустима

- в пользу Банка в обеспечение обязательство КД заёмщика - юр. Лица – застройщика ПФ

- в пользу продавца земельного участка в соответствии с п. 5 ст. 488 ГК РФ, т.е. если оплата земельного участка осуществляется через определенное время после его передачи покупателю (действующему собственнику) при условии, что данная регистрационная запись об ипотеке будет погашена до исполнения аккредитива/перечисления денег бенефициару со счета эскроу

## Требования к инфраструктуре

- Инженерные коммуникации (вода, электричество, отопление/газ (при необходимости), канализация)
- Транспортная, социальная (наличие розничной торговли, аптеки, медицинского пункта) инфраструктура в пределах 15 км
- При этом на отдельных условиях кредитования допускается:
  - удаленное расположение социальной и транспортной инфраструктуры более 15 км
  - альтернативное отопление — электроотопление/газгольдер/иное, кроме печного

**ИЛИ**

## Требования к объектам комплексного строительства (ОКС)

**ОКС** - группа из **не менее 15 жилых домов или домов блокированной застройки**, построенных или строящихся по одному или нескольким типовым проектам, по определенному плану.

- Месторасположение ОКС должно отвечать **хотя бы одному** из следующих требований:
  - удаленность ОКС от населенного пункта с населением не менее 250 тыс. человек **не более 50км**
  - удаленность земельного участка от границ МКАД **не более 70км**;
  - удаленность земельного участка от границ г. Санкт-Петербурга **не более 70км.**

**Для ОКС, с проектным финансированием Банка проверка требований выше не осуществляется.** Важно наличие заключённого кредитного договора между Юр. Лицом/ ИП, являющимся Строительной организацией, и Банком на строительство ОКС



## Требования к земельному участку



- Участок с оформленным правом собственности (без обременений), площадью не более 4000 м<sup>2</sup> на территории РФ, кроме Северная Осетия-Алания, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Ингушетия, Республика Адыгея, Республика Калмыкия, Республика Дагестан, Карачаево-Черкесская Республика, Чеченская Республика.
- Участок не должен находиться в одной из зон с особыми условиями использования территорий и/или землях особо охраняемых природных территорий, на землях природоохранного назначения, на землях рекреационного назначения, на особо ценных землях, а также в охранных, санитарно-защитных зонах, зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зонах охраняемых объектов. Указанную информацию можно проверить на публичной кадастровой карте Росреестра по ссылке <http://pkk5.rosreestr.ru/> и/или по выписке из ЕГРН.
- на приобретаемом земельном участке должны отсутствовать какие-либо здания/ строения/ сооружения, независимо от наличия/ отсутствия государственной регистрации права собственности на них, в том числе находящиеся в стадии строительства. При этом на имеющемся земельном участке может находиться объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), который будет являться Предметом ипотеки, на любой стадии готовности, строящийся аккредитованной Банком компанией, удовлетворяющий условиям Банка, строительство которого начато не более 1 (одного) года назад относительно даты подачи кредитной заявки в Банк;
- Стоимость ЗУ по ДКП не должна превышать 40% от общей стоимости кредитуемого объекта недвижимости;

## Виды разрешенного земельного использования ЗУ

### Для земель населенных пунктов:

- для ИЖС
- индивидуальные жилые дома не выше 3 (трех) этажей в целях жилищного строительства;
- для обслуживания жилого дома / для размещения жилого дома;
- для эксплуатации индивидуального жилого дома;
- земли жилой застройки (индивидуальная / жилищные нужды);
- под жилую застройку (индивидуальную);
- под эксплуатацию существующего жилого дома;
- для жилищных нужд под жилой дом, для размещения домов индивидуальной жилой застройки;
- для частного домовладения;
- малоэтажная жилая застройка;
- для иных видов жилой застройки;
- размещение домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки;
- для садоводства
- ведение личного подсобного хозяйства

### Для земель сельскохозяйственного назначения:

Вид разрешенного использования – садовый земельный участок. При этом виды разрешенного использования:

- для садоводства;
- для ведения садоводства;
- дачный земельный участок;
- для ведения дачного хозяйства;
- для дачного строительства

являются видами разрешенного использования, характерными для садовых земельных участков.

Указанные положения не распространяются на земельные участки, предназначенные для осуществления садоводства, представляющего собой вид сельскохозяйственного производства, связанного с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур

# Индивидуальное строительство жилого дома

## ВИДЫ ДОГОВОРОВ:

**Договор подряда** - соглашение, по которому подрядчик обязуется выполнить строительные-монтажные работы на объекте заказчика согласно проектно-технической документации, а заказчик — принять и оплатить работу.

**ДКП будущей недвижимости № 1** - договор, где одна сторона, имеющая в собственности земельный участок, предоставляет его для строительства жилого дома, а другая сторона обязуется осуществить строительство

**ДКП будущей недвижимости № 2** – договор, по которому продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок и построенный на нем жилой дом

**Предварительный договор купли продажи** – договор, с обязательством в будущем заключить основной договор купли-продажи (предмет – земельный участок и расположенный на нем жилой дом) т.е. основной договор, заключенный во исполнение Предварительного договора)



заключаются между ФЛ - заемщиком Банка и строителем (ЮЛ или ИП, осуществляющим строительство и продажу ЗУ)

## Документы по предмету ипотеки

- Выписка из ЕГРН, выданная после 01.01.2017, содержащая сведения об основных характеристиках объекта недвижимости и **описание местоположения объекта с планом;**
- Договор подряда с ЮЛ, с обязательным указанием стоимости строительства дома
- Отчет об оценке
- Документы по продавцу ЗУ

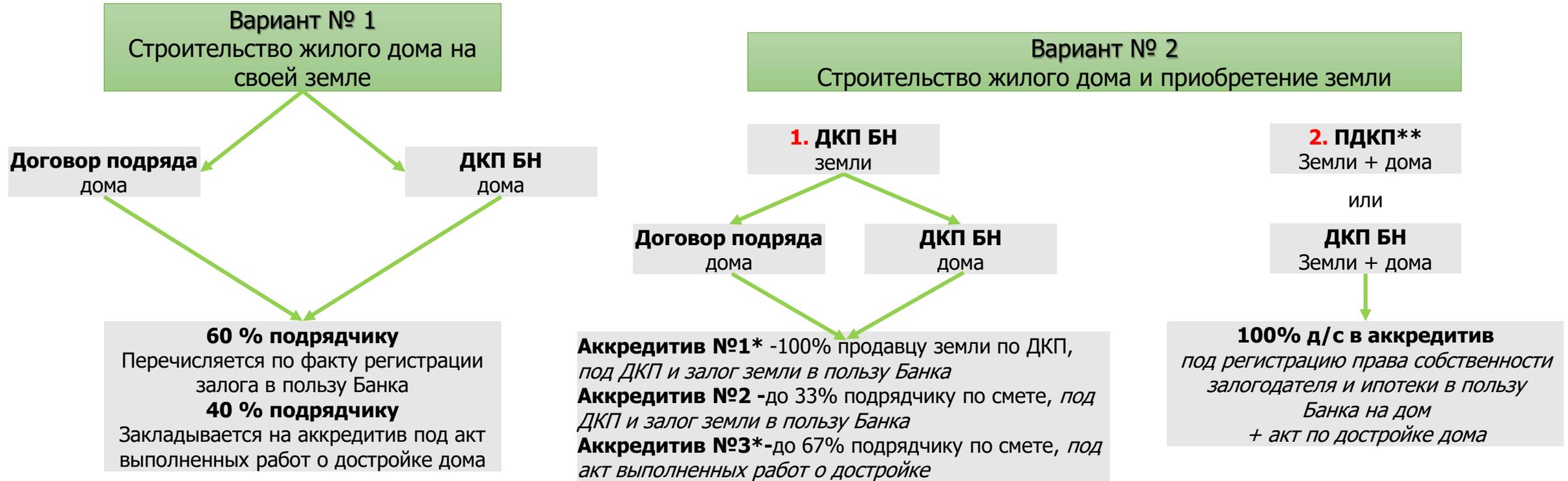


**Объекты на ПФ (сокращенный пакет)**  
выписка из ЕГРН на земельный участок  
(не старше 30 дней)

- При приобретении земельного участка и строительстве на нем индивидуального жилого дома: Договор приобретения земельного участка с обязательным указанием его стоимости;
- Если земельный участок не приобретается, а находится в собственности залогодателя: Документы, подтверждающие возникновение права собственности на него



# Расчеты по сделке в зависимости от схемы приобретения объекта по договору подряда



\* Аккредитив №1 + №2 = **60%** от домовладения (земли + дома)  
Аккредитив №3 = **40%** от домовладения (земли + дома)

# Осуществление расчетов по ипотечной сделке в зависимости от схемы приобретения объекта по продуктам с ИЖС



Одобрение клиента и предмета залога

Проведение сделки и подача документов на регистрацию

Регистрация обременения на земельный участок

## Вариант № 1.

Строительство дома на своем земельном участке

**1.** По факту регистрации обременения раскрывается первый аккредитив в пользу подрядчика: **60 % от стоимости договора подряда**

**2.** По окончании строительства в Банк предоставляется подписанный акт приема-передачи построенного дома между заказчиком и подрядной компанией

**3.** Происходит раскрытие второго аккредитива, в размере остатка – **40% от стоимости договора подряда**

## Вариант № 2.

Строительство дома и приобретение земельного участка

**1.** По факту регистрации залога земли:

- Раскрывается первый аккредитив в пользу продавца земли: **100% от стоимости ДКП**
- Раскрывается второй аккредитив в пользу подрядчика от **33% от стоимости договора подряда (сметы)**(первый и второй аккредитив 60% от стоимости домостроения (земля + дом))

**2.** По окончании строительства в Банк предоставляется подписанный акт приема-передачи, между заказчиком и подрядной компанией

**3.** Происходит раскрытие третьего аккредитива, в размере остатка до **67% от стоимости договора подряда (40% от стоимости домостроения (земля + дом))**