

Развитие индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации

АО «Банк ДОМ.РФ»

АО «Банк ДОМ.РФ» :

- Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства¹
- Осуществляет финансирование проектов жилищного строительства с использованием счетов эскроу во всех субъектах РФ
- ДОМ.РФ является единственным акционером банка
- Входит в ТОП-3 банков по итогам выдачи кредитов гос. программ по ипотеке за 2020 год

Награды Банка ДОМ.РФ

В рамках ипотеки за 2020 год



Призеры в номинации «Лучший социальный проект» — «Ипотека для медиков»

Retail Finance Awards 2020



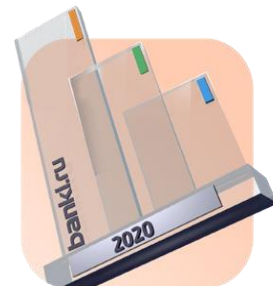
победители в номинации «Лучший ипотечный банк на рынке недвижимости»

Russian Mortgage Award 2021



Победители в номинации «Ипотечный кредит», продукт — «Рефинансирование»

«Банк года 2020»



¹ В соответствии с федеральным законом от 27.06.2019 №151-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон «об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и от дельные законодательные акты Российской Федерации»

Ипотека-драйвер роста	1	<ul style="list-style-type: none">Ипотечный продукт Банка увеличит число клиентов, желающих приобрести дома. Ипотека позволит купить дом «здесь и сейчас», а не копить денежные средства годами для покупки
Доступное финансовое решение	2	<ul style="list-style-type: none">Процентные ставки по ипотеке выгоднее: ниже чем ставки по потребительскому кредиту, а длительный срок позволяет сделать платеж для клиента финансово «не тяжелым»
Легализация рынка	3	<ul style="list-style-type: none">Клиенты, кто ранее принял решение строить дом самостоятельно, постепенно, из-за отсутствия полной суммы сразу, смогут позволить себе ипотеку. Тем самым сократят количество «серых» строек, легализуя данный рынок
Улучшение условий	4	<ul style="list-style-type: none">У клиентов получится приобрести с ипотекой дом большего метража и лучшего качества, а часть своих денежных средств потратить на семейные нужды или дополнительные постройки (гараж, баня)
Совместное продвижение	5	<ul style="list-style-type: none">Банк своим одобренным клиентам, кто еще не определился с подрядчиком, рекомендует своих аккредитованных партнеровРазмещает про них информацию на сайтеПроизводит рассылку по действующим клиентам и по корпоративным компаниям Банка

Доля ипотеки в России на квартиры 50%, на ИЖС менее 5% (на основании статистики).
Пример: доля ипотеки ИЖС в США составляет 70%, увеличение доли ипотеки ИЖС в России возможно до 20%, драйверами роста будут являться доступные ипотечные программы



Основные условия программы

Заемщики:

- Граждане РФ 21-65 лет

Сумма кредита:

- до 12 млн руб. – Москва, МО, Санкт-Петербург и ЛО
- до 6 млн руб. – иные регионы

Первый взнос:

- от 15 % на строительство
- 20% на покупку готового дома

Срок кредита – 3- 30 лет

от **6,1%**- при подтверждение дохода
выпиской ПФР или для з/п клиента

▪ 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



от **5,1%** - 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
 - Приобретение готового дома

Основные условия программы

- **Заемщики** – семьи, в которых ребенок родился с 01.01.2018г. (или семьи имеющих ребенка с ограниченными возможностями)
- **Граждане РФ** 21-65 лет

Сумма кредита:

- до 12 млн руб. – Москва, МО, Санкт-Петербург и ЛО
- до 6 млн руб. – иные регионы

Первый взнос:

- от 15 % на строительство
- 20% на покупку готового дома

- **Срок кредита – 3- 30 лет**

ВАЖНО: ИЖС на семейную ипотеку работает только на классические схемы расчета

Договор подряда/ Договору подряда и ДКП земли:

- 60% – под залог земли в пользу Банка по кредиту ФЛ
- 40% – под акты по Договору подряда (включена возможность разбивать транш на доп. транши)
- По ДКП будущей недвижимости земли и дома: 100% – под залог земли и дома в пользу Банка по кредиту ФЛ

Цель кредита:

- Приобретение земельного участка и строительство на нем жилого дома
- Строительство на имеющемся земельном участке жилого дома



от **10,3%** (при условии подтверждения дохода выпиской ПФР или для з/п клиента и электронной регистрации)

Основные условия программы

- **Заемщики** – 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** – **3-30 лет**

Дополнительные возможности

- **Легкая ипотека:** по двум документам
- **Внедрен механизм снижения ставки** – ставка субсидируется субъектом РФ за счет регионального бюджета

Ипотечный продукт «Новый готовый жилой дом»

Цель кредита:

- Приобретение нового готового жилого дома от первого собственника



от **10,3%** (при условии подтверждения дохода выпиской ПФР или для з/п клиента)

Основные условия программы

- **Заемщики** – 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** – **3-30 лет**

Дополнительно:

- **Первый собственник:** Юр. л., ИП, физ. л.
- Срок постройки дома **не более 24 месяцев**



от **7%** (при условии личного страхования и оформления права собственности в течении 12 месяцев с даты кредитного договора)

Цель кредита:

- Покупка земельного участка (по ДКП) + строительство дома
- Строительство дома на имеющемся земельном участке клиента

Важно:

- Только строительство дома
- Отсутствие ремонтных работ в договоре приобретения

Схема выдачи

- Траншевая система перевода д/с по кредитному договору

Основные условия программы

Сумма кредита:

- до 12 млн руб. – Москва, МО, Санкт-Петербург и ЛО
- до 6 млн руб. – иные регионы

Первый взнос:

- 20% на покупку готового дома

Срок кредита:

- 3- 30 лет



от **10,7%** - 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

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
- **Срок кредита – до 30 лет**

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

Пошаговая инструкция взаимодействия с Банком:

1 Аккредитация компании	<ul style="list-style-type: none">▪ Сбор комплекта документов▪ Передача скан копий в Банк, ответственному сотруднику▪ Получение подтверждения аккредитации
2 Обучение продукту	<ul style="list-style-type: none">▪ Назначение индивидуального обучения сотрудников компании менеджером Банка▪ Участие в масштабных ШИ
3 Согласование формы договора	<ul style="list-style-type: none">▪ В банке есть рекомендуемые пункты для включения в договор приобретения▪ Согласование данных пунктов (Банк / Строительная компания)
4 Рекламная активность	<ul style="list-style-type: none">▪ Размещение информации на сайте компании▪ Брендирование офиса
5 Первая сделка	<ul style="list-style-type: none">▪ Передача заявок / ЛИДов в Банк закрепленному менеджеру▪ Проведение сделок по одобренным клиентам



Пошаговая нумерация взаимодействия может меняться: определяется потребностями строительной компании и Банком

1. Основные принципы работы Банка – легкость и доступность:

- Для оформления заявки **достаточно паспорта и выписки из Пенсионного фонда**, которую сотрудник Банка закажет самостоятельно (заменяет ТК и 2НДФЛ)
- Ипотека предоставляется **на строительство типовых домов** комплексной застройки **или домов по индивидуальному проекту** на территории с транспортной, социальной и инженерной инфраструктурой
- Достаточно **договора подряда/ договора купли-продажи будущей вещи/ пред. ДКП (для застройщиков ПФ)** с юридическим лицом или ИП, входящим в перечень **аккредитованных Банком**
- Можно строить дом **на собственной земле** или **купить землю в ипотеку**
- Подходят **земли поселений**, либо земли **сельхозназначения** с правом проживания/ регистрации
- Дополнительный залог не требуется

2. Безопасная транш система расчетов через аккредитив

- 4. Чистота сделки** – строительство подрядчиком, проверенным Банком (основные требования при аккредитации застройщика/ подрядчика: застройщик/ подрядная организация – ЮЛ или ИП, наличие опыта ИЖС от 2 лет, отсутствие негативной информации (банкротство, неисполненные обязательства, судебные иски))
- 5. Банк не ждет регистрации** собственности объекта для перевода денежных средств подрядчику
- 6. На момент исполнения последнего аккредитива Банк не требует подключение коммуникаций.** Необходимое условие: наличие необходимых подводных групп, для дальнейшего подключения

Схемы приобретения земли и строящегося дома по ИЖС

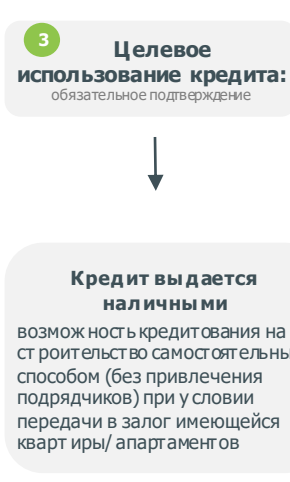
Вариант 1 Строительство жилого дома на своей земле



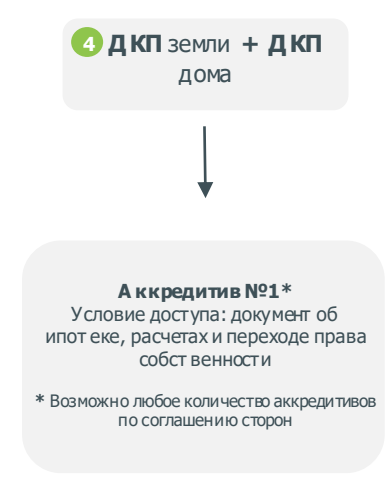
Вариант 2 Строительство жилого дома и приобретение земли



Вариант 3 Хоз.способ



Вариант 4 Готовый Дом



- возможно перечисление подрядчику до 100% денежных средств по договору строительства дома вперед под залог земли;
- надбавка к ставке на период строительства +1,6 п.п. до регистрации ипотеки дома;
- * возможно разбивать на доп. транши без увеличения к ставке;

1 Неприменимо для Семейной и Льготной ипотеки
ДКП – договор купли-продажи
ДКПБН – договор купли-продажи будущей недвижимости
ПДКП – предварительный договор купли-продажи

Схема расчетов по программе «Льготная ипотека на ИЖС своими силами»

* Максимальный размер траншей считается за вычетом суммы, оплаченной по смете за счет собственных средств.



Обязательные условия выдачи траншей заемщику при цели кредита «Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка»:



Транш №1 в аккредитив * (на приобретение земельного участка)



1. подтверждение наличия ПВ в соотв. с Методикой;
2. предъявление подписанного сторонами ДКП ЗУ;
3. оформление заявления на открытие аккредитива;
4. предоставление договора Личного страхования и платежных документов, подтверждающих оплату страховой премии по нему (по волеизъявлению заемщика).

Транш №2 ** (на работы по Этапу №1)



1. документы о государственной регистрации права собственности залогодателя и ипотеки в пользу Банка на земельный участок;
2. отсутствие текущей просроченной задолженности по предыдущему траншу (-ам).

** Может отсутствовать при расчетах, если работы по Этапу №1 выполнены за счет собственных средств заемщика. Положение сноски действует только с даты отдельного уведомления после технической реализации в Банке данной возможности.

Транш №3 (на работы по Этапу №2)



1. отсутствие текущей просроченной задолженности по предыдущим траншам;
2. документ (-ы) о целевом использовании Транша №2 (если выдавался Транш №2) *** и документы об оплате первоначального взноса по Этапу №1 (в размере произведения стоимости Этапа №1 к размеру ПВ от всей стоимости Сметы в относительном выражении);
3. подтверждение Банка о завершении работ по Этапу №1.

*** Положение в скобках действует только с даты отдельного уведомления после технической реализации в Банке.

Транш №4 (на работы по Этапу №3)

1. отсутствие текущей просроченной задолженности по предыдущим траншам;
2. документ (-ы) о целевом использовании Транша №3 и документы об оплате первоначального взноса по Этапу №2 (в размере произведения стоимости Этапа №2 к размеру ПВ от всей стоимости Сметы в относительном выражении).



* Возможно несколько аккредитивов, если ДКП ЗУ заключен с множественностью лиц на стороне продавца.

Приложения

АО «Банк ДОМ.РФ»

Земля

Категория земли	Поселений или сельхозназначения с правом проживания
Правовой режим	На земельный участок оформлено право собственности (не аренда)
Продавец земли	Любое лицо
Нахождение земли	В объекте комплексного строительства (ОКС), либо на территории застройки с инженерной, транспортной, социальной инфраструктурой
Площадь	Не более 4000 кв. м
Стоимость земли	Не более 40% от общей стоимости земли и дома
Ограничения	Не находится в зонах с особыми условиями использования территорий (например, охраняемые природные территории, земли рекреационного назначения, особо ценные земли, санитарно-защитные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения)

Дом

Застройщик/подрядчик	ЮЛ или ИП, проверенный Банком
Договор строительства	Договор подряда или купли-продажи будущей вещи
Материал стен	Деревянные и иные (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	Каменный (бутовый, бутобетонный или кирпичный), железный или железобетонный, свайный с ростверком
Площадь	60-300 кв. м
Общее	Пригоден для круглогодичного проживания, доступ возможен в любое время года
Коммуникации	Газ , или альтернативные способы отопления (все кроме печного) Электричество – центральное Вода центральная или скважина с автоматизированной подачей воды Отопление (кроме печного) Канализация центральная или локальная. Наличие санузла (ванной комнаты и туалета) с установленным сантехническим оборудованием предусмотрено проектной документацией

Для земель населенных пунктов

1. Для индивидуального жилищного строительства;
2. индивидуальные жилые дома не выше 3 (трех) этажей в целях жилищного строительства;
3. для обслуживания жилого дома;
4. для размещения жилого дома;
5. эксплуатация индивидуального жилого дома;
6. земли жилой застройки (индивидуальной);
7. земли жилой застройки (для жилищных нужд);
8. под жилую застройку (индивидуальную);
9. под эксплуатацию существующего жилого дома;
10. для жилищных нужд под жилой дом, для размещения домов индивидуальной жилой застройки;
11. для частного домовладения;
12. малоэтажная жилая застройка;
13. для иных видов жилой застройки;
14. размещение домов малоэтажной жилой застройки, в том числе индивидуальной жилой застройки;
15. для садоводства;
16. ведение личного подсобного хозяйства.

Для земель сельскохозяйственного назначения

1. Вид разрешенного использования – садовый земельный участок.
При этом виды разрешенного использования:
 2. для садоводства;
 3. для ведения садоводства;
 4. дачный земельный участок;
 5. для ведения дачного хозяйства;
 6. для дачного строительства
 7. являются видами разрешенного использования, характерными для садовых земельных участков.
 8. 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
- При этом возможно иное разрешенное использование земельного участка при условии возможности строительства на нем жилого дома
Должны быть запрошены следующие документы:
- ГПЗУ (градостроительный план земельного участка); и/или
 - РНС (разрешение на строительство); и/или
 - ссылка на ПЗЗ (правила землепользования застройки); и/или
 - ссылка на генеральный план.

Требования к застройщику/ подрядчику и ОКС (объект комплексного строительства) в Банке ДОМ.РФ

Застройщик/ подрядчик

Застройщик/подрядчик	ЮЛ или ИП , деятельность которых предусматривает строительство
Опыт строительства	не менее 2 лет , но не менее 5 проектов домов за последний год . В случае отсутствия необходимого опыта требуется ходатайство от уполномоченного органа субъекта РФ
Иски	Отсутствие исков об оспаривании/ возмещении договоров подряда на ИЖС
Негативная информация	Отсутствие негативной информации (процедуры банкротства, наложение ареста на имущество, приостановление операций по расчетным счетам)
Безубыточность	Безубыточная деятельность организации и положительное значение стоимости чистых активов за последний отчетный год (для ЮЛ)
Задолженность	Отсутствие задолженности по уплате налогов, сборов, иных обязательных платежей в бюджеты

ОКС (объект комплексного строительства)

ОКС	Группа из не менее 15 жилых домов по типовому проекту/ плану
Населенный пункт ОКС	Имеет численность населения не менее 50 тыс. человек и является административным центром субъекта РФ либо района в составе субъекта РФ; либо
Удаленность ОКС	<ul style="list-style-type: none">– Не более 50 км от населенного пункта с населением не менее 250 тыс. человек (расстояние между их административными границами); либо– Не более 70 км границ МКАД от Москвы; либо– Не более 70 км границ от Санкт-Петербурга

Возможна аккредитация

- Застройщика с ОКС (объектом комплексного строительства), так и
- Подрядчика (без земли)

Застройщик/ подрядчик

1. Анкета-заявка на аккредитацию по форме приложения № 2.2.1.
2. Справка в свободной форме или ссылка на информационный источник в сети интернет, где размещается информация о введенных/построенных объектах недвижимости.
3. Форма № 1 Бухгалтерский баланс и № 2 Отчет о финансовых результатах (для юридических лиц), форма отчетности 3-НДФЛ/иная форма отчетности в зависимости от системы налогообложения (для индивидуального предпринимателя) за последний заверченный календарный год.
4. Акты выполненных работ за последний год по не менее 5 договорам подряда с указанием предмета выполненных работ, в случае не указания объекта строительства (жилого дома) предоставляется договор подряда.

ОКС (объект комплексного строительства)

для застройщика

1. Выписка из ЕГРН по всем земельным участкам, входящим в ОКС, не старше 30 дней от даты направления запроса.
2. Документы, подтверждающие приобретение земельного(-ых) участка(-ов) (протокол проведения аукциона, договор купли-продажи и пр.) и оплату полной стоимости земельного(-ых) участка(-ов). В случае, если с даты оформления права собственности на земельный (-ые) участок (-ки) прошло более 3-х лет, допускается предоставления только выписки из ЕГРН, сформированной/выданной на дату оформления права собственности (при этом в отдельных случаях могут быть запрошены дополнительные документы).
3. Градостроительный план земельного участка, выданный не ранее, чем за 3 года до подачи заявления на получение аккредитацию.
4. Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства с указанием расстояния от границ участка.
5. Разрешение на строительство или копия поданного уведомления о планируемом строительстве индивидуального жилого дома (при наличии).