
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

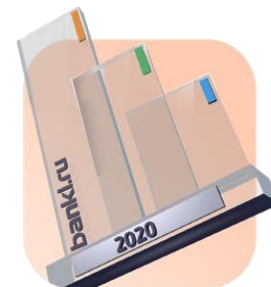


Победители в номинации «Лучший ипотечный банк на рынке недвижимости»

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 отдельные 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



от **5,95%** - при условии подтверждения 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

Основные условия программы

Заемщики:

- Граждане РФ 21-65 лет

Сумма кредита:

- до 3 млн руб. – для всех регионов РФ

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

ВАЖНО:

ЦЕЛЬ КРЕДИТА:

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



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, Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область
 - до 6 млн руб. – иные регионы
- **Первый взнос – от 15 %**
- **Срок кредита – 3- 30 лет**

от **4,9%** - 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

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 (включена возможность разбивать 60% транша на доп. транши под залог земли по договоренности заемщика и подрядчика, т.к. зачастую заемщик не желает вперед отдавать подрядчику все 60%)
- 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 **9%** (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**

Дополнительные возможности

- **Легкая ипотека:** по двум документам (первоначальный взнос от 35%, надбавка к ставке +0,5 п.п.)
- **Внедрен механизм снижения ставки** – ставка субсидируется субъектом РФ за счет регионального бюджета (до 4,5 п.п.)



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**

от **9%** - 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% (65% - если при оценке платежеспособности учитывается доход только от предпринимательской деятельности и/или доход заемщика-собственника бизнеса (полученный от этого бизнеса) и/или доход заемщика-самозанятого) 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

Все схемы приобретения по ИЖС

Вариант 1 Строительство жилого дома на своей землях



60% подрядчику
перечисляется по факту регистрации залога
земли в пользу Банка

40% подрядчику
закладывается в аккредитив под акт
выполненных работ о достройке дома

- Возможно увеличение первого транша с 60% вплоть до 100% под залог земли. При этом устанавливается надбавка к ставке на период строительства +1,6 п.п. до регистрации ипотеки дома. Неприменимо для Семейной ипотеки с гос. поддержкой
- Доп-но транши под залог земли можно разбивать на доп. транши в зависимости от этапов стройки под дополнительные промежуточные док-ты в договоре приобретения

Вариант 2 Строительство жилого дома и приобретение земли



Аккредитив №1* - 100% продавцу
земли по ДКП под док-ты о гос. рег. права
собственности и залоге земли в пользу Банка

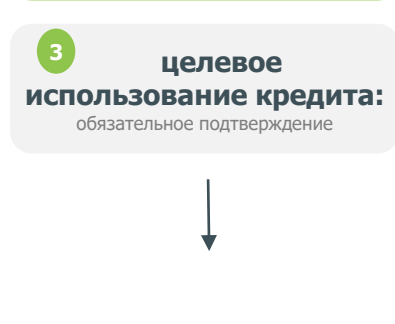
Аккредитив №2* - до 33%
подрядчику по смете под док-ты о гос. рег.
права собственности и залоге земли в пользу Банка

Аккредитив №3* - до 67%
подрядчику по смете под акт выполненных
работ о достройке дома

**100% д/с в
аккредитив**
под док-ты о гос. рег. права
собственности и залоге земли и
дома в пользу Банка (+ акт по
достройке дома для сделок ПФ)

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

Вариант 3 Хоз.Способ



**Кредит выдается
наличными д/с.**
Заемщику предоставляется возможность
кредитования на строительство ИЖС
самостоятельным способом (без
привлечения специализированных
застройщиков/подрядчиков) при условии
передачи в залог имеющейся квартиры/
апартаментов

*** Неприменимо для
Семейной ипотеки с гос.
поддержкой

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



- 1 Одобрение клиента и предмета залога
- 2 Проведение сделки и подача документов в МФЦ
- 3 Регистрация обременения на земельный участок

Вариант 1 Строительство дома на своем земельном участке

- 4 По факту регистрации залога земли раскрывается первый аккредитив в пользу подрядчика: **60% от стоимости договора подряда (сметы)**
- 5 По окончании строительства в Банк предоставляется подписанный акт приема-передачи построенного дома между заказчиком и подрядной компанией
- 6 Происходит раскрытие второго аккредитива, в размере остатка - **40% от стоимости договора подряда**

Вариант 2 Строительство дома и приобретение земельного участка

- 4 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))
- 5 По окончании строительства в Банк предоставляется подписанный акт приема-передачи, между заказчиком и подрядной компанией
- 6 Происходит раскрытие третьего аккредитива, в размере остатка до **67% от стоимости договора подряда (40% от стоимости домостроения (земля + дом))**



- Возможно увеличение первого транша с 60% вплоть до 100% под залог земли. При этом устанавливается надбавка к ставке на период строительства +1,6 п.п.
- Дополнительно транши под залог земли можно разбивать на доп. транши в зависимости от этапов стройки

Клиентский путь до сделки:

Вариант 1 Передача Лидов

- 1 Создание общей группы в WA между МБ и СК
- 2 СК передается ЛИД клиента в общий чат
- 3 МБ принимает контакт, отписываясь в WA
- 4 МБ звонит клиенту для консультации по с целью получения документов, предоставляя обратную связь СК
- 5 По факту получения сканов (оригиналов) документов МБ заводит заявку на рассмотрение, сообщая это СК
- 6 Получение решения по клиенту, при положительном решении:

Вариант 2 Передача сканов комплекта документов

- 1 Банк закрепляет за Partnerом личного менеджера, СК передаются его контакты: телефон, почта
- 2 При наличии комплекта документов от клиента СК сканирует и присылает МБ на почту
- 3 МБ принимает заявку, отписывая об этом СК
- 4 МБ заводит заявку на рассмотрение
- 5 При необходимости до запрашивает у клиента документы/ информацию
- 6 Получение решения по клиенту, при положительном решении:

МБ – менеджер Банка
СК – сотрудник компании

7 Проведение сделки

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	70-300 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

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



БАНК

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).