

## **Наиболее распространенные Вопросы – Ответы по ипотеке на ИЖС**

**1. ВОПРОС: Сколько действует решение по ипотеке на ИЖС?**

ОТВЕТ: Решение действует в течение 90 дней с даты получения решения.

**2. ВОПРОС: У меня нет земельного участка, могу ли я купить земельный участок в ипотеку?**

ОТВЕТ: Да программа предусматривает возможность приобрести земельный участок и построить на нем жилой дом, с привлечением аккредитованного банком подрядчика.

**3. ВОПРОС: У кого я могу приобрести земельный участок?**

ОТВЕТ: Земельный участок можно приобрести у физического лица, у юридического лица (ООО, АО, ПАО, ЗПИФ) или у индивидуального предпринимателя.

**4. ВОПРОС: Можно ли отдельно купить земельный участок у продавца и потом выбрать подрядчика? Это нужно делать в один день или поэтапно?**

ОТВЕТ: До выдачи кредита вам необходимо выбрать для приобретения земельный участок и определиться с проектом будущего дома у подрядчика. Сделка по покупке земельного участка и подписание договора подряда должны произойти одновременно (допускается подписание договора подряда ранее чем кредитного договора). Для определения итоговых параметров кредита, банку необходимо оценить стоимость земельного участка и понимать стоимость строительства жилого дома по договору подряда.

**5. ВОПРОС: Могут ли другие объекты находиться на земельном участке?**

ОТВЕТ: В случае строительства на собственном земельном участке на нем могут быть как незарегистрированные так и зарегистрированные постройки. При приобретении земельного участка на нем могут быть только незарегистрированные постройки.

**6. ВОПРОС: Если я куплю земельный участок за собственные средства (без ипотеки), а дом буду строить в ипотеку, может ли цена за земельный участок быть учтена в качестве первоначального взноса?**

ОТВЕТ: Нет, при строительстве дома на собственном земельном участке размер кредита рассчитывается только из стоимости строительства, указанной в договоре подряда.

**7. ВОПРОС: У меня на участке уже есть дом, который надо достраивать (или который планируется под снос и строительство нового дома), могу ли воспользоваться кредитом на достройку дома?**

ОТВЕТ: Достройка дома возможна, если на участке есть только фундамент и если достройку будет вести аккредитованный банком подрядчик. В случае если уже стоит дом и нужны деньги на отделку, то воспользоваться программой ипотека на ИЖС в рамках госпрограмм не получится.

## **Наиболее распространенные Вопросы – Ответы по ипотеке на ИЖС**

**8. ВОПРОС: Можно ли земельном участке строить сразу два объекта?**

ОТВЕТ: Нет, по кредитному договору может строиться только 1 объект

**9. ВОПРОС: Я выбрал подрядчика, но его нет в списке аккредитованных на сайте Банка.**

ОТВЕТ: Если компании нет в списке аккредитованных, Банк может аккредитовать ее. Для этого необходимо обратиться в отдел аккредитации.

**10. ВОПРОС: Могу ли я построить дом с привлечением подрядчика, но коммуникации подключить самостоятельно?**

ОТВЕТ: Да, это возможно. В соответствии с кредитным договором в течение 24 мес. с даты заключения кредитного договора клиент должен передать в залог Банку построенный жилой дом, подключенный к коммуникациям в т.ч. автономного характера: электричество, отопление, водопровод, канализация (газ не обязателен). Поэтому строительство жилого дома должно обязательно вестись силами аккредитованного подрядчика, а все коммуникации клиент может провести и подключить самостоятельно.

**11. ВОПРОС: Нужно ли делать отчет об оценке если строю на собственном земельном участке и если буду покупать земельный участок и строить на нем?**

ОТВЕТ: Отчет об оценке, подготовленный независимым оценщиком требуется только если вы приобретаете земельный участок. Заказать отчет об оценке в данном случае можно на сайте <https://ocenka-alfabank.ru/>.

**12. ВОПРОС: Как будет происходить оплата покупки земельного участка и строительства жилого дома.**

ОТВЕТ: Сделка по покупке земельного участка и строительства дома будет происходить следующим образом. Кредит будет выдан единовременно всей суммой и вместе со средствами первоначального взноса будет распределен по аккредитивам.

Пример расчетов:

1. Средства 1 - первого аккредитива (в размере стоимости земельного участка) будут перечислены после регистрации перехода права собственности продавцу земельного участка.
2. Средства 2-второго аккредитива (35% от стоимости строительства из договора подряда), будут перечислены после регистрации перехода права собственности подрядчику,
3. Средства 3-третьего аккредитива (55% от стоимости строительства из договора подряда) будут перечислены подрядчику после строительства фундамента
4. И после окончания строительства дома, средства 4-четвертого аккредитива (10% от стоимости строительства из договора подряда) будут перечислены подрядчику.

## **Наиболее распространенные Вопросы – Ответы по ипотеке на ИЖС**

**13. ВОПРОС: Возможно ли получение налогового вычета при получении ипотеки на покупку земельного участка и строительство жилого дома?**

**ОТВЕТ:** Да, в соответствии с Налогового кодекса право на налоговый вычет возникает при покупке квартиры или земельного участка, строительстве дома. Расчет имущественного налогового вычета делается, исходя из стоимости недвижимости, строительства и отделки. По закону сумма, из которой складывается вычет за жилье, ограничена лимитом в 2 млн рублей, вычет составит максимум 260 тыс. рублей. Если земля куплена в ипотеку или дом приобретался и строился на ипотечные деньги, владелец может рассчитывать также на возмещение процентов по оплате кредита. Лимит здесь больше — 3 млн рублей. В этом случае владелец дополнительно получит 390 тыс. рублей. Таким образом собственник «ипотечного дома» может получить из бюджета в общей сложности 650 тыс. рублей.

**14. ВОПРОС: Возможно ли подтверждение оплаты части первоначального взноса распиской продавца земельного участка.**

**ОТВЕТ:** Да, документом, подтверждающим осуществление расчетов между Покупателем и Продавцом (физ. лицом) за объект недвижимости, в том числе по первоначальному взносу является расписка (-и), свидетельствующая (-ие) о получении Продавцом денежных средств в счет оплаты по Договору приобретения Объекта недвижимости, с указанием конкретной денежной суммы, подписанная (-ые) собственноручно Продавцом в присутствии работника Банка, составленная с учетом данных по рекомендованной форме Бан

**15. ВОПРОС: Возможно ли занижение стоимости в ДКП при покупке земли?**

**ОТВЕТ:** Нет, занижение не допускается. Банк рассчитывает максимальную сумму исходя из минимальной стоимости, указанной по Отчету об оценке / верификации SRG / ДКП. Также ЭТ может запросить страхование титула в случае, если стоимость по ДКП будет ниже чем в отчете об оценке на 40% и более.

**16. ВОПРОС: Какие страховки необходимо оформить?**

**ОТВЕТ:** На дату выдачи кредита оформляется личное страхование (по желанию клиента), при отсутствии страхования ставка по кредиту будет выше (по Семейной ипотеке +0,1%, по ипотеке с Господдержкой + 1,1%). После окончания строительства и оформления жилого дома в собственность необходимо оформить имущественное страхование жилого дома.

Титульное страхование программой Ипотека на ИЖС не предусмотрено. Оформление не требуется.

**ВАЖНО!!!! Эксперты по титулу могут потребовать застраховать Титул ТОЛЬКО в случае если по ЗУ обнаружены юридические риски. В этом случае Титул оформляется на ЗУ на 3 года и рассчитывается только от стоимости ЗУ.**

## **Наиболее распространенные Вопросы – Ответы по ипотеке на ИЖС**

**17. ВОПРОС:** на какую стоимость необходимо страховать участок, по титульному страхованию если Эксперты по титулу выставляют данное условие?

**ОТВЕТ:** При покупке земельного участка - земельный участок должен быть застрахован на наименьшую из величин:

- Стоимость из отчета об оценке
- Стоимость из ДКП.

При строительстве на своем земельном участке - земельный участок должен быть застрахован на стоимость из Экспресс-оценки Мобильного оценщика

**18. ВОПРОС:** Когда программа будет распространена на другие регионы?

**ОТВЕТ:** Распространение на все регионы присутствия Банка состоялось в феврале 2024 года.

**19. ВОПРОС:** Можно ли использовать весь ПВ только в покупку участка или в договор подряда?

**ОТВЕТ:** Нет. Средства ПВ должны быть и в покупке участка (не менее 20,1%) и в договоре подряда (не менее 20,1%).

**20. ВОПРОС:** Возможно ли привлечение к строительству нескольких подрядчиков, которые будут осуществлять работы на разных этапах (например: один подрядчик строит фундамент, другой коробку дома)?

**ОТВЕТ:** Да, допускается привлечение нескольких подрядчиков, все они должны быть аккредитованы в Банке и на каждого из них открывается отдельный аккредитив и указываются условия раскрытия.

Определиться с количеством подрядчиков необходимо до сделки.

После выдачи кредита привлекать подрядчиков допускается только за собственный счет.

**21. ВОПРОС:** Возможно ли потратить средства кредита на покупку мебели, благоустройство участка?

**ОТВЕТ:** Нет, в смете не допускается наличие затрат на благоустройство участка (забор, дорожки, газон и проч.), а также на покупку мебели и предметов интерьера (кухни, мебели, телевизоров, ковров и проч.).

**ВАЖНО!!!** Допускается в смете указание расходом на отделку дома и приобретение сантехнического оборудования (раковины, унитазы, ванны и проч.)

**22. ВОПРОС:** Возможно ли нанять подрядную организацию, в которой заемщик или супруг Заемщика является ген. Директором/собственником?

**ОТВЕТ:** Нет. Это не допускается.

## **Наиболее распространенные Вопросы – Ответы по ипотеке на ИЖС**

**23. ВОПРОС:** каким образом происходит раскрытие аккредитивов по результатам выполнения этапа работ. Подтверждение направляется в Банк в электронном виде или оригиналы документов?

ОТВЕТ: Если по сделке была эл регистрация, то документы в эл виде Банк получит самостоятельно и сможет исполнить аккредитив на землю и первый аккредитив на строительство фундамента. Для получения остальных аккредитивов нужны будут оригиналы доков. Если изначально регистрация была на бумаге, то все аккредитивы (включая аккредитив на землю и аккредитив на строительство фундамента) потребуют предоставления оригиналов доков. Документы для исполнения аккредитива может предоставить или наш клиент или продавец земли/подрядчик.

**24. ВОПРОС:** какая минимальная площадь земельного участка допускается для кредитования по программе ипотека на ИЖС?

ОТВЕТ: в Банке нет требования по мин площади земли (это исключительно регуляторные ограничения), руководствуемся правилами землепользования в конкретном регионе/населенном пункте. Например, как правило не допускается строительство на участках менее 4 соток. Если в конкретном регионе/населенном пункте можно строить на 3 сотках, значит одобрим. Если на 3 сотках нельзя построить и зарегистрировать дом, значит не пропустим.

**25. ВОПРОС:** ЗУ с какими ограничениями по 56 ст. Земельного кодекса допускаются в Банке?

ОТВЕТ: в Банке берет в залог земельные участки с любыми ограничениями по 56 ст. Земельного кодекса, при условии наличия положительного заключения Экспертов по титулу. Банк при необходимости может запросить у собственника земельного участка Уведомление о соответствии планируемого строительства установленным параметрам (этот документ не требуется предоставлять в рамках стандартного процесса, предоставляется по запросу).

## Наиболее распространенные Вопросы – Ответы по ипотеке на ИЖС

**26. ВОПРОС: Какой вид разрешенного использования (ВРИ) допускается для ипотеки на ИЖС?**

**ОТВЕТ:** Допустимые ВРИ земельного участка для кредитования по программе «Ипотека на ИЖС».

### Для земель населенных пунктов:

- для индивидуального жилищного строительства;
- индивидуальные жилые дома не выше 3 (трех) этажей в целях жилищного строительства;
- для обслуживания жилого дома;
- для размещения жилого дома;
- эксплуатация индивидуального жилого дома;
- земли жилой застройки (индивидуальной);
- земли жилой застройки (для жилищных нужд);
- 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:

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

**В случае если в ЕГРН указан ВРИ не из списка выше, то необходимо использовать классификатор ВРИ**

**<https://base.garant.ru/75062082/53f89421bbdaf741eb2d1ecc4ddb4c33/>**

Если согласно классификатора строить на таком участке нельзя, или не можем найти ВРИ в классификаторе, то рекомендуем клиенту получить уведомление о соответствии или привести земельный участок к ВРИ из классификатора.

По примеру Мос. области клиенту можно рекомендовать использовать следующий ресурс

**<https://uslugi.mosreg.ru/services/11523>**.

## Наиболее распространенные Вопросы – Ответы по ипотеке на ИЖС

**27. ВОПРОС:** какие формы изменения прав на землю для соответствия требованию: **собственники земли = собственники дома допускаются в Банке?**

**ОТВЕТ:** Разберем ответы на примере конкретных кейсов

- **Земельный участок принадлежит маме, а дом хочет строить сын.** Мама в этом случае по дарственной (не по ДКП) передает землю сыну. Сын становится 100% собственником земли и получает кредит на строительство дома. После завершения строительства сын становится единоличным собственником дома.
- **Земельный участок принадлежит маме, дом хочет построить совместно с сыном.** Мама в этом случае по дарственной (не по ДКП) передает сыну долю в праве собственности на землю (н-р, ½). В этом случае мама с сыном оформляют кредит (созаемщики), и оформляют долевую собственность на дом (в нашем примере каждый получает по ½ в доле на дом).
- **Земельный участок принадлежит мужу (он приобрел землю ДО брака), сейчас муж хочет построить дом совместно с супругой (супруга хочет также быть собственником будущего дома).** В этом случае мужчина по дарственной передает ½ доли на землю супруге. Супруга также становится собственником земли в ½ доли. Муж и жена оформляют кредит (созаемщики) и оформляют долевую собственность на дом (в нашем примере каждый получает по ½ в доле на дом).
- **Земельный участок приобретался В браке, собственность в ЕГРН зарегистрирована только на супруга. Сейчас муж хочет построить дом совместно с супругой, чтобы в ЕГРН на дом супруга была указана так же как собственник.** В этом случае мужчина выделяет долю супруге через нотариальное соглашение о разделе совместно нажитого имущества или брачный договор. Супруга также становится собственником земли в ½ доли. Муж и жена оформляют кредит (созаемщики) и оформляют долевую собственность на дом.
- **Земельный участок приобретался в браке, собственность в ЕГРН зарегистрирована только на супругу (она в декрете, без дохода), супруг доли не имеет и не настаивает на выделении, но работает.** В этом случае в сделке супруг является Заемщиком (с учетом дохода), супруга Созаемщиком и Залогодателем (без учета доходов). Договор подряда допускается оформлять только на Заемщика или сразу на двоих супругов.

## Наиболее распространенные Вопросы – Ответы по ипотеке на ИЖС

**28. ВОПРОС:** Допускается ли изменение прав на землю с целью исключить из сделки одного из супругов!!! Земельный участок приобретался в браке , ипотеку хотят оформлять только на супругу. Супруг обращается к нотариусу для переоформления земли только на супругу . Мужа исключают из сделки на основании брачника.

**ОТВЕТ:** В случае если при подаче заявки по заемщику был отказ Банка, то изменение прав на землю с целью исключить его из сделки не допускается.

**29. ВОПРОС:** кто из участников кредитного договора может/должен подписывать договор подряда?

**ОТВЕТ:** Обычно договор подряда подписывает собственник земли, он же Заемщик в КД, однако возможны и следующие ситуации:

- Если участок приобретен в браке и титульный собственник только супруга, а в сделке Супруг- Заемщик, а Супруга – Созаемщик, то ДП может подписать только Заемщик или оба участника сделки.
- Если участок приобретен до брака и собственник только супруга, а в сделке Супруг- Заемщик, а Супруга – Созаемщик, то ДП должны подписать только вместе и Заемщик и Созаемщик.
- Если участок в совместной/долевой собственности, Супруг- Заемщик, а Супруга – созаемщик, то ДП может подписать либо Заемщик, либо вместе Заемщик и Созаемщик.

**30. ВОПРОС:** Какую площадь считать как «Общая площадь» для внесения в ПЕГУ , если в договоре подряда указывает «Площадь застройки» и «Общая площадь» ??

**ОТВЕТ:** В ПЕГУ необходимо вносить общую площадь без учета пристроек и террас.

### Архитектурно-планировочные данные

Площадь застройки	70,88 м2
Жилая площадь	36,87 м2
Общая площадь	62,39 м2

### Проект жилого дома

Общая площадь, м2  
62,39



## **Наиболее распространенные Вопросы – Ответы по ипотеке на ИЖС**

**31. ВОПРОС: Что должно быть указано в проекте дома или чего не должно быть в проекте?**

**ОТВЕТ:** У Банка нет определенных требования к форме и содержанию проекта дома и сметы на строительство.

**Проект должен содержать информацию:**

- О материалах строительства дома (фундамент, стены, крыша, окна, двери);
- План расположения помещений, их наименование и площадь;
- Об общей площади строительства;
- Проекция будущего дома со всех сторон.

**Смета (или документ заменяющий ее, например техническое задание) должна содержать информацию:**

- Об этапах строительства, материалах строительства и отделки;
- О работах включенных в каждый этап строительства;
- О подключаемых коммуникациях;
- Стоимость материалов и/или работы и/или определенного этапа и/или строительства дома целиком.

**Не должна содержать:**

- Информацию о работах и материалах, непосредственно не связанных со строительством дома (благоустройство участка, забор, озеленение и проч. );
- Информацию о приобретении мебели и предметов домашнего обихода, бытовой техники, аудио, видео техники и проч.