



БАНК



Программы индивидуального жилищного строительства АО «Банк ДОМ.РФ»



По всем вопросам обращайтесь
and@ipotekand.ru



АО «Банк ДОМ.РФ»

Награды Банка ДОМ.РФ в рамках ипотеки

- Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства*
- Финансирует проекты жилищного строительства с использованием счетов эскроу во всех субъектах РФ
- ДОМ.РФ является единственным акционером банка



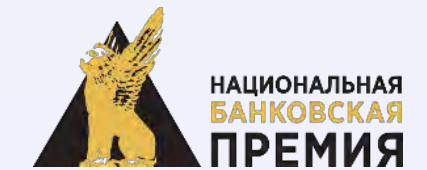
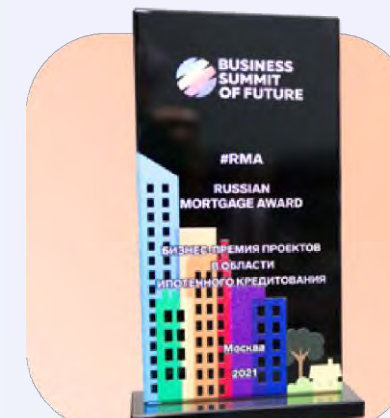
Retail Finance Awards 2021

Победители в номинации «Лучший продукт года»



Russian Mortgage Award 2022

Победители в номинации «Лучший ипотечный банк на рынке недвижимости»



Национальная банковская премия 2022

Национальная банковская премия 2022



*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».

Паспортом нацпроекта «Жильё и городская среда» обозначена цель по увеличению объёмов ввода ИЖС с 35-38 млн до 50 млн кв.м к 2030 году



БАНК

Текущие показатели рынка ИЖС



▲ 70% Россиян хотели бы жить в доме

Спрос на индивидуальное жильё сформирован

По данным опросов ВЦИОМ, около 70% россиян хотели бы жить в доме. Пандемия и удалённая работа — фактор повышения востребованности ИЖС. Вместе с тем отмечается необходимость стимулирующих факторов роста

Один из ключевых драйверов развития рынка ИЖС

Ипотечное кредитование и наличие системных мер государственной поддержки

В Банке ДОМ.РФ совместно с Фондом ДОМ.РФ запущена пилотная программа «Льготное ИЖС» с 01.12.2020 по 26.05.2021

Индивидуальные дома

Многоквартирные дома

Жилищный фонд

1 млрд м²
(42% — в городах)

2,7 млрд м²
(89% — в городах)

Ввод жилья

32–38 млн м²
(237–280 тыс. домов)

40–49 млн м²

Доля сделок с ипотекой

< 5%

> 50%

Почему ипотека от Банка ДОМ.РФ?



БАНК

01

Ипотека — это широкий спектр продуктов

Ипотека позволяет купить дом здесь и сейчас, а не копить нужную сумму годами. Это увеличивает число покупателей.

02

Доступное финансовое решение

Ставки по ипотеке выгоднее, чем по потребительскому кредиту. Длительный срок позволяет сделать платёж для клиента финансово нетяжёлым.

03

Легализация рынка

Нередко клиенты начинают строить дом самостоятельно даже при отсутствии полной суммы. Теперь они смогут взять ипотеку на завершение строительства, что сократит количество серых строек и легализует этот рынок.

04

Улучшение условий

С ипотекой клиенты смогут купить дом большего метража и лучшего качества, а часть своих денег потратить на семейные нужды или дополнительные постройки. Например, гараж или баню.

Доля ипотеки в России на квартиры — 50%, на ИЖС — менее 15%. В это же время доля ипотеки на ИЖС в США составляет 70%. В России этот показатель необходимо поднять **до 50%** за счёт доступных ипотечных программ.



Расширение ИЖС на льготную ипотеку — П.-566

Основные условия программы



БАНК



Заёмщики

Граждане РФ от 21 до 70 лет

Сумма кредита

до 6 млн ₽ — все регионы

Первоначальный взнос

от 30,01%

Срок кредита

от 3 до 30 лет

от **7,5%**

Ставка при личном страховании и использования опции «Домокомплект», в остальных случаях – от 8%

Цели кредита

- Покупка земельного участка по договору купли-продажи и строительство на нём жилого дома по договору подряда
- Покупка земельного участка и строительство на нём жилого дома по договору купли-продажи будущей недвижимости
- Строительство дома на своём земельном участке по договору подряда
- Покупка готового жилого дома с земельным участком у ЮЛ или ИП — первых собственников

Важно

- **Цель кредита** — только покупка или строительство дома
- Ремонтные работы не входят в договор приобретения
- Программа работает только на классические схемы расчёта

Расширение ИЖС на льготную ипотеку для IT-специалистов

Основные условия программы



БАНК



Заёмщики

- Граждане РФ от 21 до 55 лет
- Сотрудники IT-компаний с аккредитацией Минцифры
- Зарплата для клиентов возрастом от 36 до 50 лет:
 - от 150 тыс. ₽ — для компаний в Москве
 - от 120 тыс. ₽ — для компаний в городах свыше 1 млн человек
 - от 70 тыс. ₽ — для компаний в других городах

Сумма кредита

до 18 млн ₽ — Москва, МО, Санкт-Петербург и ЛО
до 9 млн ₽ — другие регионы

Первоначальный взнос

от 20,01%

Срок кредита

от 3 до 30 лет

от **4,5%**

Ставка при использовании опции «Домокомплект», в остальных случаях – 5%

Цели кредита

- Покупка земельного участка по договору купли-продажи и строительство на нём жилого дома по договору подряда
- Покупка земельного участка и строительство на нём жилого дома по договору купли-продажи будущей недвижимости
- Строительство дома на своём земельном участке по договору подряда
- Покупка готового жилого дома с земельным участком у ЮЛ или ИП — первых собственников

Важно

- **Цель кредита** — только покупка или строительство дома
- Ремонтные работы не входят в договор приобретения

Расширение ИЖС на семейную ипотеку

Основные условия программы



БАНК



Заёмщики

- Семьи, в которых родился ребёнок после 1 января 2018 года или ребёнок с ограниченными возможностями
- Семьи с 2 детьми до 18 лет независимо от их даты рождения
- Граждане РФ от 21 до 70 лет

Сумма кредита

до 12 млн ₽ — Москва, МО, Санкт-Петербург и ЛО
до 6 млн ₽ — другие регионы

Первоначальный взнос

от 20,01%

Срок кредита

от 3 до 30 лет

от **5,5%**

Ставка при использовании опции «Домокомплект»,
в остальных случаях – 6%

Цели кредита

- Покупка земельного участка и строительство на нём жилого дома
- Строительство дома на своём земельном участке по договору купли-продажи будущей недвижимости
- Строительство дома на своём земельном участке по договору подряда
- Покупка готового жилого дома с земельным участком у ЮЛ или ИП — первых собственников

Важно

Программа работает только на классические схемы расчёта.
По договору подряда или договору подряда и договору купли-продажи земли:

- **40%** — под залог земли в пользу банка по кредиту физлица
- **40%** — под акты устройства фундамента по договору подряда
- **20%** — под итоговый акт по договору подряда

По договору купли-продажи будущей недвижимости
земли и дома:

- **100%** — под залог земли и дома в пользу банка по кредиту физлица

Расширение льготной ипотеки на ИЖС хозспособом — п. 566



БАНК

Основные условия программы



Заёмщики

Граждане РФ от 21 до 70 лет

Сумма кредита

до 6 млн ₽ — все регионы

Первоначальный взнос

от 30,01%

Срок кредита

от 3 до 30 лет

от **8 %**

Ставка при личном страховании и оформлении права собственности в течение 12 месяцев с даты подписания кредитного договора

Цели кредита

- Покупка земельного участка по договору купли-продажи и строительство на нём жилого дома
- Строительство жилого дома на своём земельном участке

Важно

- **Цель кредита** — только строительство дома
- Ремонтные работы **не входят** в договор приобретения

Схема выдачи

- **Траншевая система** перевода денег по кредитному договору

Индивидуальное строительство жилого дома

Основные условия программы



БАНК



Заёмщики

Граждане РФ от 21 до 70 лет

Сумма кредита

до 30 млн ₽ — Москва, МО, Санкт-Петербург и ЛО
до 10 млн ₽ — другие регионы

Первоначальный взнос

от 20,01%

Срок кредита

от 3 до 30 лет

от **15,1%**

Ставка при личном страховании, подтверждении дохода выпиской СФР и использовании опции «Домокомплект»

Цели кредита

- Покупка земельного участка и строительство на нём жилого дома
- Строительство жилого дома на своём земельном участке

Дополнительные возможности

- **Лёгкая ипотека** — одобрение по 2 документам
- Внедрён механизм **снижения ставки** — она субсидируется субъектом РФ за счёт регионального бюджета

Новое готовое жилье

Основные условия программы



БАНК



Заёмщики

Граждане РФ от 21 до 70 лет

Сумма кредита

до 30 млн ₽ — Москва, МО, Санкт-Петербург и ЛО
до 10 млн ₽ — другие регионы

Первоначальный взнос

от 20,01%

Срок кредита

от 3 до 30 лет

от **15,4%**

Ставка при подтверждении дохода выпиской СФР или для зарплатных клиентов

Цели кредита

- Покупка нового готового жилого дома от первого собственника

Важно

- Первый собственник – **юрлицо, ИП или физлицо**
- Дом построен **не более 24 месяцев назад**

Строительство с использованием домокомплектов

Основные условия программы



БАНК



Заёмщики

Граждане РФ от 21 до 70 лет

Сумма кредита

до 18 млн ₽ — Москва, МО, Санкт-Петербург и ЛО
до 9 млн ₽ — другие регионы

Первоначальный взнос

от 20,01%

Срок кредита

от 3 до 30 лет

-0,5% Скидка к ставкам по программам ИЖС, Семейная ипотека, Льготная ипотека, Ипотека для IT-специалистов

Цели кредита

- Покупка земельного участка по договору купли-продажи и строительство на нём жилого дома с использованием домокомплекта
- Строительство жилого дома на своём земельном участке с использованием домокомплекта

Дополнительные возможности

- **Цель кредита** — только строительство дома
- Строительство с использованием **домокомплекта** от согласованного банком производителя

Список домокомплектов

<https://domrfbank.ru/upload/medialibrary/004/perechen-proizvoditelei-domkomplektov.pdf>

■ Продукт ИЖС с Эскроу



БАНК



Преимущества для клиента

- Низкая ипотечная ставка для заёмщика по продуктам ИЖС, скидка - 1%
- Скорость реализации — исключение этапа проектирования
- Защита заказчика от некомпетентных подрядчиков
- Гарантия заказчику в целевом использовании его денег

Преимущества для Банка

- Снижение риска необеспеченности кредита
- Увеличение остатков на счетах на период строительства

Преимущества для компании

- Кредит от 1% годовых для подрядчика
- Защита подрядчика от изменений проекта заказчиком
- Гарантия подрядчику в бесперебойном финансировании согласно графику

Ставки при ипотеке с механизмом эскроу

Банк запустил кредитование по договору подряда с эскроу (по ГК РФ) с июля 2023 года



БАНК



Семейная ипотека

от **5,0%**

Госпрограмма для семей, в которых родился ребёнок с 1 января 2018 года или ребёнок с ограниченными возможностями



Льготное ИЖС

от **7,0%**

Расширение ИЖС на льготную ипотеку (Постановление № 566). Срок программы — до 1 июля 2024 года



Классическое ИЖС

от **14,4%**

Собственный продукт Банка ДОМ.РФ - действует с даты отдельного уведомления, до уведомления ставка - от 15,4%



Ипотека для IT-специалистов

от **4,0%**

Ипотека для IT-специалистов с государственной поддержкой

Цель кредитования

- 01 Приобретение земельного участка и строительство на нём жилого дома
- 02 Строительство на имеющемся земельном участке

Ключевое условие

- 01 Денежные средства заемщика блокируются на счетах эскроу на период строительства
- 02 Скидка по ипотеке -1 п.п., что стимулирует развитие индустриального способа расчетов в ИЖС

Взаимодействие с Банком ДОМ.РФ (подрядчики)



БАНК

01

Аккредитация компании

- Сбор комплекта документов
- Передача скан-копий в НД на почту and@ipotekand.ru
- Получение подтверждения аккредитации

02

Обучение продукту

- Назначение индивидуального обучения сотрудников компании

03

Согласование формы договора

- Включение в договор приобретения рекомендованных банком пунктов
- Согласование пунктов банком и строительной компанией

04

Рекламная активность

- Размещение информации на сайте компании
- Брендирование офиса

05

Направление заявок

- Передача заявок или лидов в НД закреплённому менеджеру или на выделенную почту

Пошаговая нумерация взаимодействия определяется потребностями строительной компании и банка.

Преимущества программ Банка ДОМ.РФ по ИЖС

Основные принципы работы — лёгкость и доступность

- Для оформления заявки **достаточно паспорта и выписки из СФР**, которую сотрудник банка закажет самостоятельно
- **Безопасная транш-система** расчётов через аккредитив
- Чистота сделки. Работа с аккредитованными подрядчиками
- Возможность строить **дом на собственной земле** или **купить землю в ипотеку**
- Возможность покупки **земли поселений** или **сельхозназначения** с правом постоянного проживания или регистрации
- Дополнительный залог не требуется



Схемы покупки земли и строящегося дома по ИЖС

Вариант 1 Строительство жилого дома на своей земле

1.1

Договор
подряда дома

1.2

ДКПБН
дома

Не более **40% подрядчику** перечисляется по факту регистрации залога земли в пользу банка

Не более **40% подрядчику** закладывается в аккредитив под акт выполненных работ по устройству фундамента

Не менее **20% подрядчику** закладывается в аккредитив под итоговый акт выполненных работ о достройке дома

Вариант 2 Строительство жилого дома и покупка земли

ДКП
земли

2.1

Договор
подряда дома

2.2

ДКПБН
дома

Аккредитив № 1 — **100%** продавцу земли по ДКП под документы о гос. регистрации права собственности и залоге земли в пользу банка

Аккредитив № 2 — не более **40%** подрядчику по смете под документы о гос. регистрации права собственности и залоге земли в пользу банка

Аккредитив № 3 — не более **40%** подрядчику по смете под акт выполненных работ по устройству фундамента

Аккредитив № 4 — не менее **20%** подрядчику по смете под итоговый акт выполненных работ о достройке дома

2.3

ПДКП¹
земли + дома

или

ДКПБН
земли + дома

100% в аккредитив под документы о гос. регистрации права собственности и залоге земли и дома в пользу банка и акт по достройке дома для сделок ПФ

Вариант 3 Хозспособ

3

Целевое
использование
кредита
(обязательное
подтверждение)

Кредит выдаётся наличными. Кредитование на строительство самостоятельным способом без привлечения подрядчиков при передаче в залог имеющихся квартиры или апартаментов

Вариант 4 Готовый жилой дом

4

Целевое
использование
кредита
(обязательное
подтверждение)

Аккредитив № 1*
Условие доступа:
документ об ипотеке,
расчётах и переходе
права собственности

*Возможно любое количество аккредитивов по соглашению сторон

■ **Надбавка к ставке** на период строительства — 1,6% до регистрации ипотеки дома.

¹ Не подходит под госпрограммы

Схема расчётов по программе

Льготная ипотека на ИЖС своими силами — транши



БАНК

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

**Строительство жилого дома и покупка земли
Выдача через аккредитив**

**Строительство жилого дома на своей земле
Выдача после регистрации**

Договор купли-продажи земли

**Смета + проект дома
при условии проверки сметы банком**

**Смета + проект дома
при условии проверки сметы банком**

Транш № 1

**В аккредитив — 100%
стоимости земли продавцу
по ДКП**

- размещается первый взнос заёмщика и при необходимости часть кредита
- раскрытие под факт регистрации собственности по ДКП и факт залога земли в пользу банка

Транш № 2 — не более 40%* от сметы

Фундамент

- по факту регистрации залога земли в пользу банка
- как авансовый платёж на начальный этап строительства
- транш состоит из оставшейся части первого взноса при наличии и кредита

Транш № 2 — не более 40%* от сметы

Фундамент

- по факту регистрации залога земли в пользу банка
- как авансовый платёж на начальный этап строительства
- транш состоит из оставшейся части первого взноса при наличии и кредита

Транш № 3 — не более 40%* от сметы

Стеновой комплект и крыша или тёплый контур

- по факту подтверждения банком завершения предыдущего этапа строительства

Транш № 3 — не более 40%* от сметы

Стеновой комплект и крыша или тёплый контур

- по факту подтверждения банком завершения предыдущего этапа строительства

**Транш № 4 — оставшаяся часть от суммы
кредитной линии на строительство***

Инженерия и отделка

- по факту подтверждения банком завершения предыдущего этапа строительства

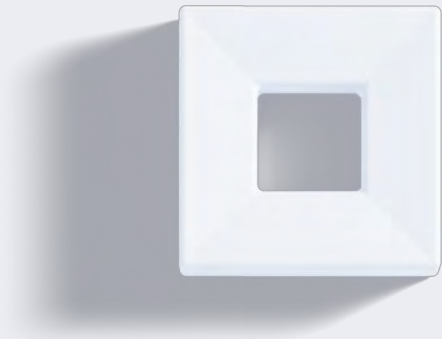
**Транш № 4 — оставшаяся часть от суммы
кредитной линии на строительство***

Инженерия и отделка

- по факту подтверждения банком завершения предыдущего этапа строительства



БАНК



Приложения



domrfbank.ru



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



БАНК

Земля

Категория земли

Поселение 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 или на территории застройки с инженерной, транспортной и социальной инфраструктурой

Площадь

Не более 4 тыс. кв.м

Стоимость земли

Не более 70% от общей стоимости земли и дома (при расположении земельного участка на территории г. Москва, Московской области, г. Санкт-Петербург, Ленинградской области).
Не более 40% от общей стоимости земли и дома (при расположении земельного участка в иных регионах).
Применимо только при приобретении земельного участка

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

Проверенные банком юрлицо или ИП

Договор строительства

Договор подряда или купли-продажи будущей вещи

Материал стен

Деревянные и другие, в том числе кирпич, бетон, брус или клееный брус, каменные, панельные, монолитные, блочные, материал на основе бетона: газоблок, пеноблок, твинблок и т.п. Материал перекрытий — деревянные и другие, включая металлические, бетонные или смешанные

Фундамент

Каменный, бутовый, бутобетонный или кирпичный, железный или железобетонный, свайный с ростверком

Площадь

60–300 кв.м

Общее

Пригоден для круглогодичного проживания, доступ в любое время года

Коммуникации

- Газ или альтернативные способы отопления, 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 земельному участку и жилому дому в Банке ДОМ.РФ



БАНК

Для земель населённых пунктов

- 1 Для индивидуального жилищного строительства
- 2 Индивидуальные жилые дома **не выше 3 этажей** в целях жилищного строительства
- 3 Для обслуживания жилого дома
- 4 Для размещения жилого дома
- 5 Эксплуатация индивидуального жилого дома
- 6 Земли жилой индивидуальной застройки
- 7 Земли жилой застройки для жилищных нужд
- 8 Под жилую индивидуальную застройку
- 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 других 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 Садовый земельный участок
- 2 Для садоводства
- 3 Для ведения садоводства
- 4 Дачный земельный участок
- 5 Для ведения дачного хозяйства
- 6 Для дачного строительства

Не распространяется на земельные участки, предназначенные для садоводства как вида сельскохозяйственного производства, связанного с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и других многолетних культур.

Возможно другое разрешённое использование земельного участка при условии возможности строительства на нём жилого дома и предоставление уведомления о соответствии.

Для земель сельскохозяйственного назначения запрашивается уведомление о соответствии.

Требования к Застройщикам/Подрядчикам для аккредитации в Банке ДОМ.РФ



БАНК

Застройщик/Подрядчик

Застройщик или подрядчик

Юрлицо или ИП, деятельность которых предусматривает строительство

Опыт строительства

Не менее **2 лет** и не менее **5 проектов** домов за последний **год**.

Продавец земли

Отсутствие исков об оспаривании или возмещении договоров подряда на ИЖС

Иски

Отсутствие негативной информации: процедуры банкротства, наложения ареста на имущество, приостановления операций по расчётным счетам

Негативная информация

Безубыточная деятельность организации и положительное значение стоимости чистых активов за последний отчётный год — для юрлиц

Задолженность

Отсутствие задолженности по уплате налогов, сборов и других обязательных платежей в бюджеты

Возможна аккредитация

- **Застройщика с объектом комплексного строительства**
- **Подрядчика без земли**

ОКС* и Территории

Вид

Группа из не менее 15 жилых домов по типовому проекту или плану

Населённый пункт

Численность населения не менее 50 тыс. человек. Является административным центром субъекта РФ или района в составе субъекта РФ

Удалённость

Подходит под одно из условий:

- Не более 10 км от населённого пункта с численностью от 50 тыс. до 100 тыс. человек
- Не более 50 км от населённого пункта с численностью от 100 тыс. до 150 тыс. человек
- Не более 75 км от населённого пункта с численностью от 150 тыс. до 200 тыс. человек
- Не более 100 км от населённого пункта с численностью от 200 тыс. человек
- Находится внутри границ Москвы, Московской области, Санкт-Петербурга или Ленинградской области

*ОКС - Объект комплексного строительства

От застройщика или подрядчика

1

Анкета-заявка на аккредитацию по форме приложения

2

Справка в свободной форме или ссылка на интернет-источник, где размещается информация о введённых или построенных объектах недвижимости

3

Форма № 1 Бухгалтерский баланс и **№ 2** Отчёт о финансовых результатах — для юридических лиц

4

Форма отчётности 3-НДФЛ или другая форма отчётности в зависимости от системы налогообложения за последний завершённый календарный год — для ИП

5

Акты выполненных работ за последний год по не менее 5 договорам подряда с указанием предмета выполненных работ. Если объект строительства не указан, предоставляется договор подряда.

По объектам 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 покупку земельных участков: протокол проведения аукциона, договор купли-продажи и т.д. и документы об оплате их полной стоимости. Если с даты оформления права собственности на земельные участки прошло более 3 лет, допускается предоставление только выписки из ЕГРН, сформированной или выданной на дату оформления права собственности. В отдельных случаях банк может запросить дополнительные документы

3

Градостроительный план земельных участков, выданный не ранее чем за 3 года до подачи заявления на получение аккредитации

4

Схема планировочной организации земельных участков 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



БАНК

НД



Ждем ваши заявки на почту: and@ipotekand.ru

для оперативного рассмотрения и вывода на сделку

Если возникают вопросы, задавайте их нашим специалистам

Ширяева Екатерина

+7 (495) 215-50-20, доб. 321
shiryaeva@ipotekand.ru

Грачева Елена

+7 (495) 215-50-20, доб. 316
gracheva@ipotekand.ru

Маковеева Елена

+7 (495) 215-50-20, доб. 318
makoveeva@ipotekand.ru

Ибиус Елена

+7 (495) 215-50-20, доб. 315
ibius@ipotekand.ru