



БАНК

Развитие индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации

По всем вопросам обращайтесь по телефону
[8 800 700-87-83](tel:88007008783)

domrfbank.ru

АО «Банк ДОМ.РФ»

- Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства*
- Финансирует проекты 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 ипотечных госпрограмм за 2021 год

Награды Банка ДОМ.РФ

в рамках ипотеки за 2021 год



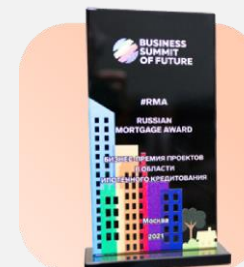
Победители в номинации
«Лучший продукт года»

Retail Finance Awards
2021



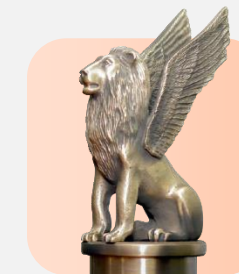
Победители в номинации
«Лучший ипотечный банк»
на рынке недвижимости

Russian Mortgage
Award 2021



Победители в номинации
«Банковский продукт» —
продукт «Индивидуальное
жилищное строительство»

Национальная банковская
премия 2021



* 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»

1

Ипотека — драйвер роста

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

2

Доступное финансовое решение

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

3

Легализация рынка

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

4

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.

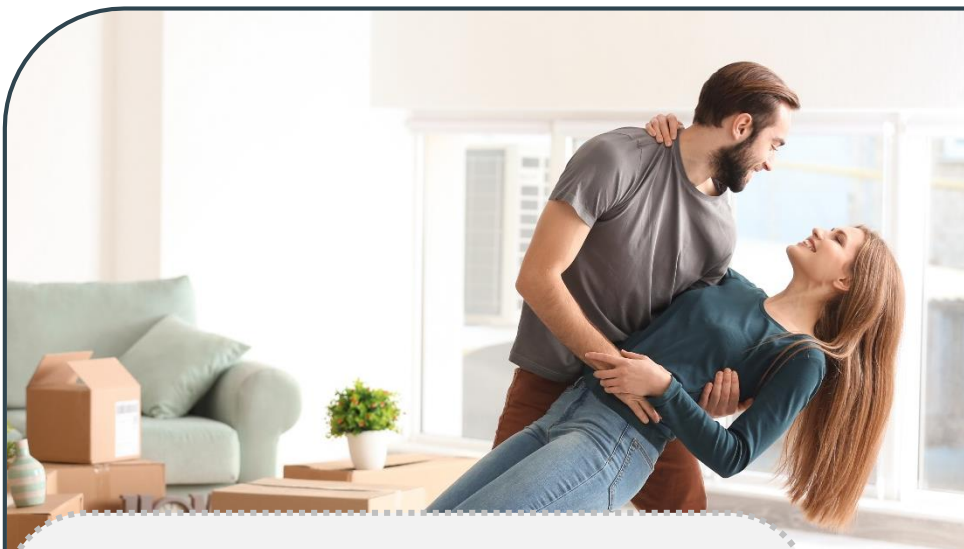
5

Совместное продвижение

- Банк рекомендует своих аккредитованных партнёров одобренным клиентам, которые пока не определились с подрядчиком
- Размещает про них информацию на сайте
- Делает рассылку по действующим клиентам и по корпоративным компаниям банка

Доля ипотеки в России на квартиры — 50%, на ИЖС — менее 5%. В это же время доля ипотеки на ИЖС в США составляет 70%. В России этот показатель возможно поднять до 20% за счёт доступных ипотечных программ.

Основные условия программы



Ставка от **6,3%** при подтверждении дохода
выпиской ПФР или для зарплатных клиентов

Цель 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

Заёмщики

- Граждане РФ от 21 до 65 лет

Сумма кредита

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

Первоначальный взнос

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

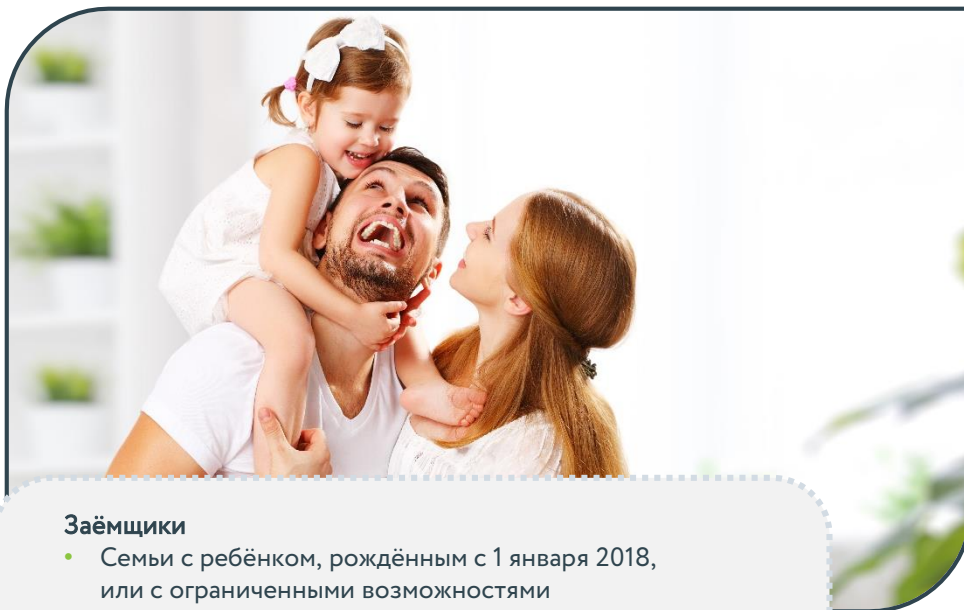
Срок кредита

- от 3 до 30 лет

Важно

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

Основные условия программы



Заёмщики

- Семьи с ребёнком, рождённым с 1 января 2018, или с ограниченными возможностями
- Граждане РФ от 21 до 65 лет

Сумма кредита

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

Первоначальный взнос

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

Срок кредита

- от 3 до 30 лет

Ставка от **5,1%** при подтверждении дохода выпиской ПФР или для зарплатных клиентов

Цель кредита

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

Важно

Программа работает только на классические схемы расчёта.

По договору подряда или договору подряда и договору купли-продажи земли:

- ❖ 60% — под залог земли в пользу банка по кредиту физлица
- ❖ 40% — под акты по договору подряда. Можно разбить на транши на дополнительные транши

По договору купли-продажи будущей недвижимости земли и дома:

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

Основные условия программы



Ставка от **9,9%** при подтверждении дохода выпиской ПФР или для зарплатных клиентов при электронной регистрации

Цель кредита

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

Заёмщики

- Граждане РФ от 21 до 65 лет

Сумма кредита

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

Первоначальный взнос

- от 20%

Срок кредита

- от 3 до 30 лет

Дополнительные возможности

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

Основные условия программы



Ставка от **9,9%** при подтверждении дохода выпиской ПФР или для зарплатных клиентов

Цель кредита

- Покупка нового готового жилого дома от первого собственника

Заёмщики

- Граждане РФ от 21 до 65 лет

Сумма кредита

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

Первоначальный взнос

- от 20%

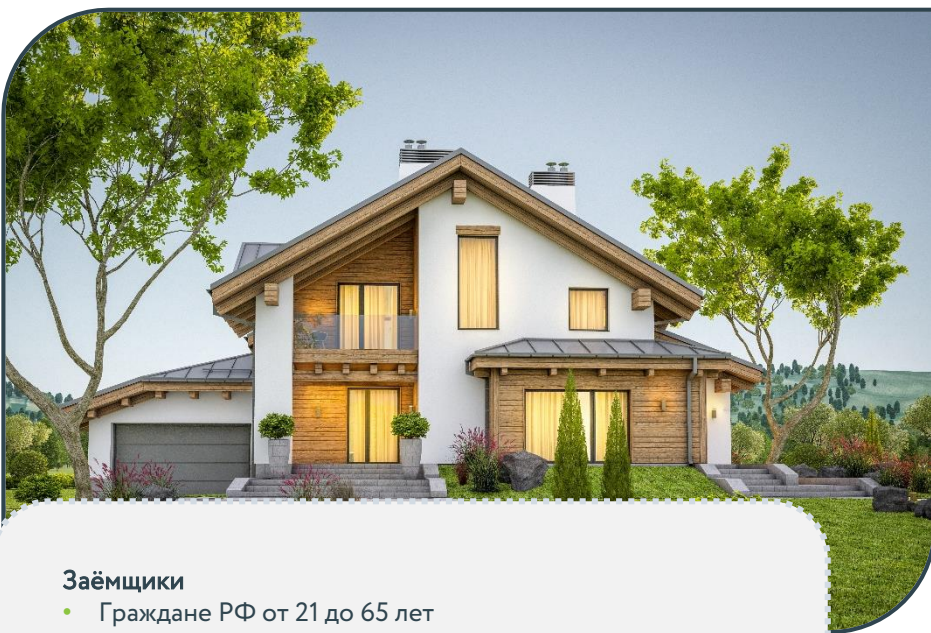
Срок кредита

- от 3 до 30 лет

Важно

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

Основные условия программы



Заёмщики

- Граждане РФ от 21 до 65 лет

Сумма кредита

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

Первоначальный взнос

- от 20%

Срок кредита

- от 3 до 30 лет

Ставка от **6,3%** при личном страховании и оформлении права собственности в течении 12 месяцев с даты кредитного договора

Цель кредита

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

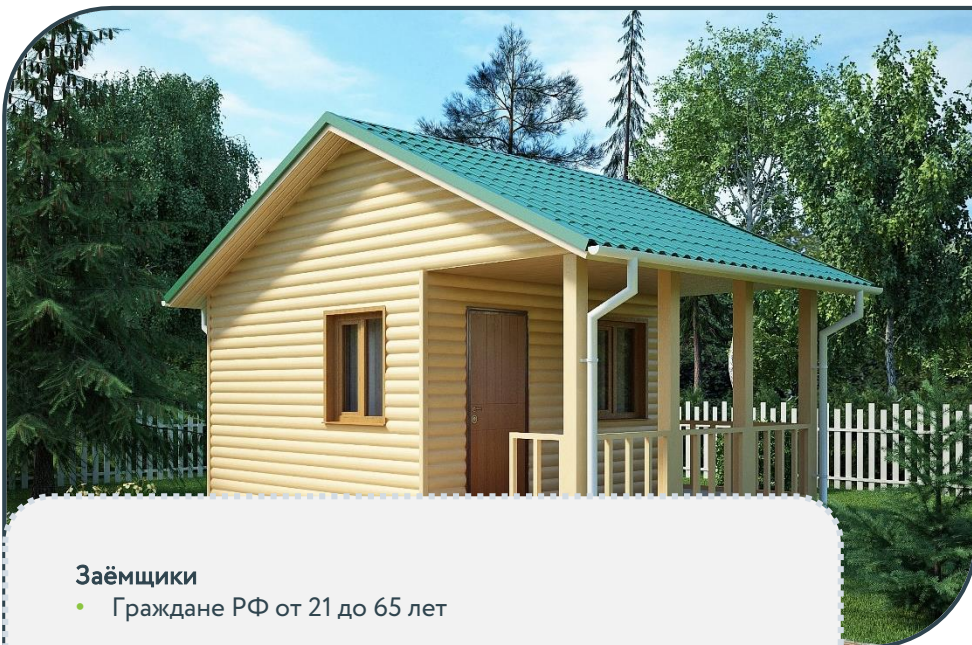
Важно

- ❖ Цель кредита – только строительство дома
- ❖ Ремонтные работы не входят в договор приобретения

Схема выдачи

- ❖ Траншевая система перевода денег по кредитному договору

Основные условия программы



Заёмщики

- Граждане РФ от 21 до 65 лет

Сумма кредита

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

Срок кредита

- до 30 лет

Ставка от **9,9%** при подтверждении дохода выпиской ПФР или для зарплатных клиентов

Цель кредита

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

Назначение кредита

- ❖ Кредитование на самостоятельное строительство без привлечения застройщиков или подрядчиков при условии передачи в залог имеющейся квартиры или апартаментов

Соотношение кредита и залога

- ❖ не более 80% стоимости предмета ипотеки, указанной в отчёте об оценке



1. Основные принципы работы банка — лёгкость и доступность

- Для оформления заявки **достаточно паспорта и выписки из Пенсионного фонда**, которую сотрудник Банка закажет самостоятельно. Выписка заменяет ТК и 2-НДФЛ.
- Ипотека предоставляется **на строительство типовых домов** комплексной застройки **или домов по индивидуальному проекту** на территории с транспортной, социальной и инженерной инфраструктурой.
- Достаточно **договора подряда** или **купли-продажи будущей недвижимости** с аккредитованным банком юридическим лицом или ИП. Для застройщиков с ПФ подойдёт **договор предварительной купли-продажи**.
- Можно строить **дом на собственной земле** или **купить землю в ипотеку**.
- Подходят **земли поселений** или **сельхозназначения** с правом постоянного проживания или регистрации.
- Дополнительный залог не требуется.

2. Безопасная транш-система расчётов через аккредитив

3. Чистота сделки —

строительство проверенным банком подрядчиком. Основные требования при аккредитации застройщика или подрядчика: юрлицо или ИП, опыт ИЖС от 2 лет, отсутствие негативной информации, включая банкротство, неисполненные обязательства и судебные иски.

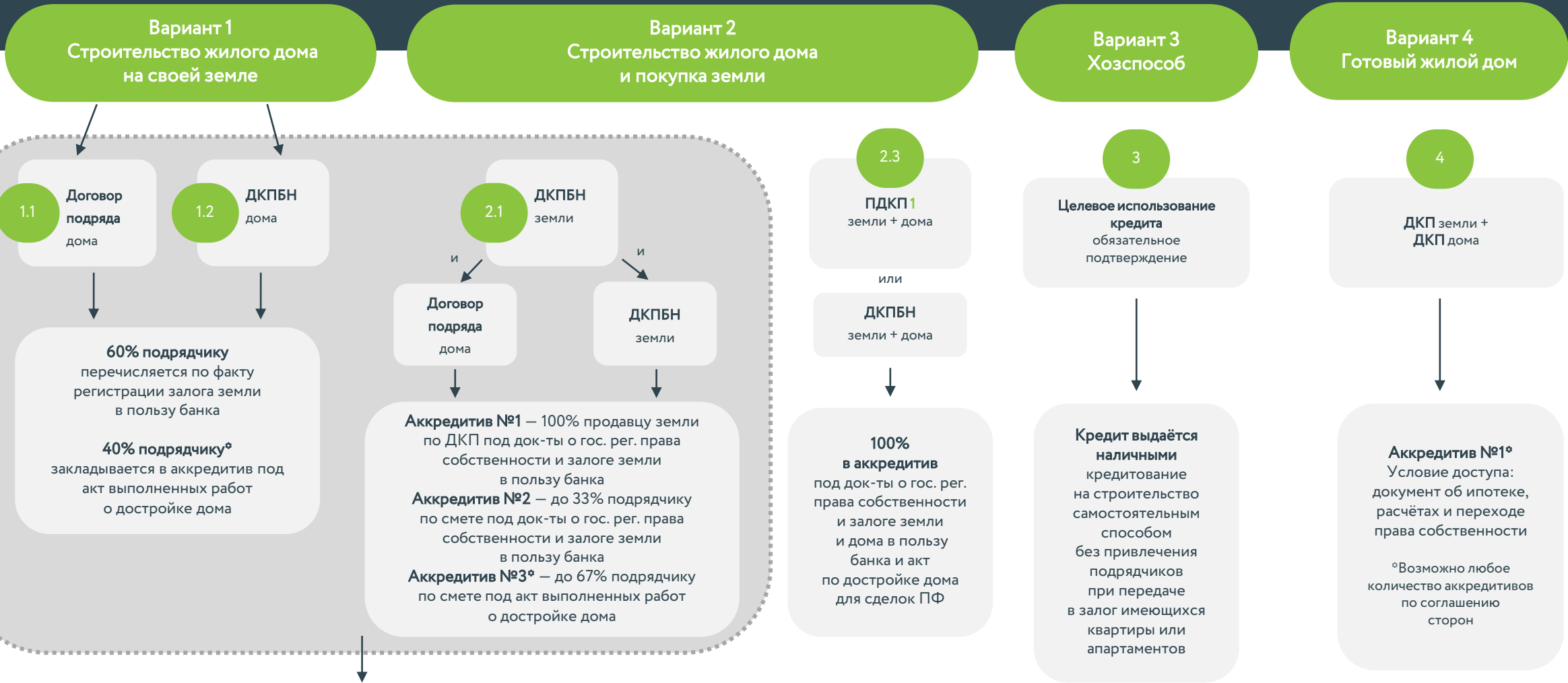
4. Банк не ждёт регистрации

собственности объекта для перевода денежных средств подрядчику.

5. На момент исполнения последнего аккредитива банк не требует подключение коммуникаций

Главное условие: наличие необходимых подводных групп для дальнейшего подключения.

Схемы покупки земли и строящегося дома по ИЖС



- Возможно перечисление подрядчику до 100% денег по договору строительства дома вперёд под залог земли
- Надбавка к ставке на период строительства — 1,6% до регистрации ипотеки дома
 - * возможно разбивать на дополнительные транши без увеличения ставки

1 Неприменимо для семейной и льготной ипотеки
 ДКП — договор купли-продажи
 ДКПБН — договор купли-продажи будущей недвижимости
 ПДКП — предварительный договор купли-продажи

Схема расчётов по программе Льготная ипотека на ИЖС своими силами



БАНК

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



Обязательные условия выдачи траншей заёмщику при цели кредита ИЖС с одновременной покупкой земельного участка

1

Транш №1 в аккредитив[◊] на покупку земельного участка

1. Подтверждение наличия первоначального взноса в соответствии с методикой
2. Предъявление подписанного сторонами ДКП ЗУ
3. Оформление заявления на открытие аккредитива
4. Предоставление договора личного страхования и платёжных документов об оплате страховой премии по нему — по желанию заёмщика

[◊] Возможно несколько аккредитивов, если ДКП ЗУ заключён с несколькими лицами на стороне продавца

2

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

^{◊*} Может отсутствовать при расчётах, если работы по этапу №1 выполнены за счёт собственных средств заёмщика. Положение сноски действует только с даты отдельного уведомления после технической реализации в банке этой возможности.

3

Транш №3 на работы по этапу №2

1. Отсутствие текущей просроченной задолженности по предыдущим траншам
2. Документы о целевом использовании транша №2 при его выдаче^{◊**} и документы об оплате первоначального взноса по этапу №1 в размере произведения стоимости этапа №1 к размеру первоначального взноса от всей стоимости сметы в относительном выражении
3. Подтверждение банка о завершении работ по этапу №1

^{◊**} Действует только с даты отдельного уведомления после технической реализации в банке

4

Транш №4 на работы по этапу №3

1. Отсутствие текущей просроченной задолженности по предыдущим траншам
2. Документы о целевом использовании транша №3 и документы об оплате первоначального взноса по этапу №2 в размере произведения стоимости этапа №2 к размеру первоначального взноса от всей стоимости сметы в относительном выражении





БАНК

Приложения

domrfbank.ru

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 4 000 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	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

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.

Для этого запрашивается один или несколько документов:

- градостроительный план земельного участка
- разрешение на строительство
- ссылка на правила землепользования и застройки
- ссылка на генеральный план

Требования к застройщику или подрядчику и объекту комплексного строительства в Банке ДОМ.РФ



БАНК

Застройщик или 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. При отсутствии необходимого опыта требуется ходатайство от уполномоченного органа субъекта РФ

Иски

Отсутствие исков об оспаривании или возмещении договоров подряда на ИЖС

Негативная информация

Отсутствие негативной информации: процедуры банкротства, наложение ареста на имущество, приостановление операций по расчётным счетам

Безубыточность

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

Объект комплексного строительства

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:

- до **50** км от населённого пункта с населением от **250** тыс. человек
- до **70** км от границ МКАД
- до **70** км от границ Санкт-Петербурга

Застройщик или подрядчик

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
5. в зависимости от системы налогообложения за последний завершённый календарный год — для ИП.
6. 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.

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 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 предоставления 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

НОВОЕ КАЧЕСТВО ЖИЗНИ



Руководитель направления продаж
Сюзанна Арзуманян
Т. 8-918-019-58-28
E-mail: siuzanna.arzumanian@domrf.ru