

Пилотная программа льготного ипотечного кредитования на цели индивидуального жилищного строительства гражданами своими силами (ИЖС хозспособом)

1 Действующая программа «Льготная ипотека» (Постановление 566)

Возможно кредитование ИЖС, но строительство должно вестись с привлечением подрядчика

- Оператор программы – АО «ДОМ.РФ»
- Ставка – не более 9% (рыночные ставки - 11-12%)
- Сумма кредита:
 - До 30 млн руб. – Москва, Санкт-Петербург и Мос.обл и Лен.обл., до 15 млн руб. – иные регионы
 - Субсидия выплачивается на сумму кредита до 12/6 млн руб.
- Субсидия выплачивается Минфином за счет средств федерального бюджета
- Цель кредита:
 - Приобретение квартиры в МКД (у застройщика)
 - Строительство индивидуального жилого дома с привлечением подрядчика
 - **Хозспособ не предусмотрен**

2 Строительство хозспособом формирует дополнительные риски

	Своими силами (хозспособ)	С привлечением подрядчиков	Дополнительные риски хозспособа
Кто строит	Самостоятельно или с привлечением физ. лица без договора	Компания на основании договора строительного подряда	Нет гарантий Риск недостроя
Проект дома	Индивидуальные решения или отсутствие проекта	Типовой или индивидуальный проект, разработанный специалистами	Непонятная ликвидность (возможность продать) Заказчик не может проверить качество строительства
Смета строительства	Готовится гражданином самостоятельно или отсутствует	Формируется подрядчиком, приложение к договору	Риск мошенничества и завышения стоимости

Более высокие риски кредитования хозспособа – требуется дополнительный залог или повышенная ставка (на уровне нецелевых кредитов)

3 Пилотная программа ДОМ.РФ кредитования ИЖС хозспособом (в рамках программы Льготная ипотека – с 01.06.2022)

- За счет прибыли **ДОМ.РФ** субсидируются **дополнительные риски** кредиторов на этапе строительства при кредитовании ИЖС хозспособом
- **Условия по кредиту не меняются:** ставка 9%, субсидируемая сумма – до 12/6 млн руб.
- **Дополнительные требования:**
 - **Завершение строительства за 12 мес.** (при нарушении субсидия отключается, ставка увеличивается на 4,5%)
 - **Залог – земельный участок и построенный жилой дом** (после окончания строительства).
Дополнительный залог не требуется
 - **Выдача кредита траншами с контролем этапов** строительства кредитором
 - **Требования к объекту ИЖС определяют кредиторы самостоятельно**

По итогам реализации пилота ожидается

Выдача 7,9 тыс. кредитов на 52,8 млрд руб., что обеспечит дополнительный ввод 1,0 млн кв. метров жилья

4 Как получить льготную ипотеку на ИЖС хозспособом

- 1 Обратиться в банк,** который участвует в программе Льготной ипотеки и запустил программу кредитования ИЖС хозспособом (перечень кредиторов на сайте дом.рф)
- 2 Получить одобрение по заявке** и предоставить пакет документов:
 - Документы на земельный участок (в собственности или панируемый к приобретению)
 - Проект жилого дома и смету строительства
- 3 Подписать кредитный договор и зарегистрировать залог участка в Росреестре**
- 4 Получить кредит траншами** (после подтверждения банком завершения предыдущего этапа)
 - 1-й транш на оплату **земельного участка** (если покупается в кредит)
 - 2-й транш на **фундамент**
 - 3-й транш на **возведение стен**
 - 4-й транш **отделку и инженерии**
- 5 Зарегистрировать права собственности в течение 12 мес. с даты получения кредита** и оформить залог на построенный дом