



БАНК

## Ипотечные кредиты на ИЖС и субсидирование ставки клиента

Июнь 2022 г.

## Текущая продуктовая линейка ипотеки на ИЖС:

- срок кредита 3-30 лет
- обеспечение залог на ЗУ + залог ИЖД после завершения
- наличие подрящика: аккредитованный подрящика
- отсутствие ремонтных работ и мебели в договоре приобретения
- Выдача кредита - разовая, расчеты платежными траншами

Продукт	Требования к участникам сделки	Ставка*	ПВ	Сумма кредита	Цель кредита и договор	Надбавки к ставке
<b>ИТ-ипотека на ИЖС</b> (без дополнительного залога) до 31.12.2024	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Граждане РФ 22 - 44 года – ИТ-специалист, размер дохода и работодатель соответствуют Постановлению №805</li> </ul>	<b>от 4,3%</b>	от 15%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 18 млн (субъект РФ с населением до 1 млн чел.)</li> <li>▪ 9 млн (субъект РФ с населением от 1 млн чел.)</li> </ul>	<p><b>Стройка на своей земле</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Договор подряда</li> </ul> <p><b>Стройка + приобретение земли</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Договор подряда дома+ДКП земли</li> <li>▪ ДКПБН дома+земли</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ +0,5 п.п. Отсутствие Личного страхования</li> <li>▪ +5 п.п. до регистрации залога земли при цели «стройка+приобретение»</li> <li>▪ Ключ ЦБ+4,5 п.п. при увольнении из ИТ-компании или прекращении субсидии Банку</li> </ul>
<b>Семейная ипотека на ИЖС</b> (без дополнительного залога) до 31.12.2023	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Граждане РФ 21-65 лет - семьи, в которых ребенок родился с 01.01.2018 или имеющих ребенка с ограниченными возможностями</li> </ul>	<b>от 5,1%</b>	от 15%	<p><b>С опцией Ставка ниже:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 30 млн (МиМО, СПБИЛО)</li> <li>▪ 15 млн (иные)</li> </ul> <p><b>Без опции Ставка ниже:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 12 млн (МиМО, СПБИЛО)</li> <li>▪ 6 млн (иные)</li> </ul>	<p><b>Стройка на своей земле</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Договор подряда</li> </ul> <p><b>Стройка + приобретение земли</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Договор подряда дома+ДКП земли</li> <li>▪ ДКПБН дома+земли</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ +0,5 п.п. Неподтвержденный доход</li> <li>▪ +5 п.п. до регистрации залога земли при цели «стройка+приобретение»</li> </ul>
<b>Льготная ипотека на ИЖС</b> (без дополнительного залога) до 31.12.2022	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Граждане РФ 21-65 лет</li> </ul>	<b>от 8,1%</b>	от 15%	<p><b>С опцией Ставка ниже:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 30 млн (МиМО, СПБИЛО)</li> <li>▪ 15 млн (иные)</li> </ul> <p><b>Без опции Ставка ниже:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 12 млн (МиМО, СПБИЛО)</li> <li>▪ 6 млн (иные)</li> </ul>	<p><b>Стройка на своей земле</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Договор подряда</li> </ul> <p><b>Стройка + приобретение земли</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Договор подряда дома+ДКП земли</li> <li>▪ ДКПБН дома+земли</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ +0,5 п.п. Неподтвержденный доход</li> <li>▪ +0,8 п.п. Отсутствие Личного страхования</li> <li>▪ +5 п.п. до регистрации залога земли при цели «стройка+приобретение»</li> </ul>
<b>ИЖС</b> (без дополнительного залога)	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Граждане РФ 21-65 лет</li> </ul>	<b>от 10,7%</b>	от 20%	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 30 млн (МиМО, СПБИЛО)</li> <li>▪ 10 млн (иные)</li> </ul>	<p><b>Стройка на своей земле</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Договор подряда</li> <li>▪ ДКПБН дома</li> </ul> <p><b>Стройка + приобретение земли</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Договор подряда дома+ДКП земли</li> <li>▪ ДКПБН дома+земли</li> <li>▪ ПДКП дома+земли</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ +0,5 п.п. Неподтвержденный доход</li> <li>▪ +1,5 п.п. Отсутствие Личного страхования</li> <li>▪ +1,6 п.п. до регистрации залога земли+дома при увеличении первого платежного транша более 60%</li> </ul>



БАНК

## Опция «Ставка Ниже»



### Назначение опции:

Снижение процентной ставки по ипотечному кредиту при осуществлении единовременного платежа

### Особенности применения:

- Оплата **единовременного платежа** за снижение процентной ставки осуществляется застройщиком или физическим лицом
- Размер единовременного платежа рассчитывается от суммы кредита

### Срок снижения ставки:

От 12 месяцев/весь срок кредита

### Совмещение с продуктами и опциями:

- Индивидуальное строительство жилого дома
- Льготная ипотека
- Семейная ипотека с государственной поддержкой
- ИТ-ипотека (с даты отдельного уведомления)



# Комбинированная ипотека от Банка ДОМ.РФ

Повышение максимальной суммы кредита по семейной и льготной ипотеке на покупку квартиры в новостройке

- до 30 млн ₽ — в Москве, Санкт-Петербурге, Московской и Ленинградской областях
- до 15 млн ₽ — в других регионах

Для увеличения суммы заключается договор субсидирования ставки за счет застройщика или субсидирование осуществляется физическим лицом



Льготная ипотека  
от 8,1%



Семейная ипотека  
от 5,1%



БАНК

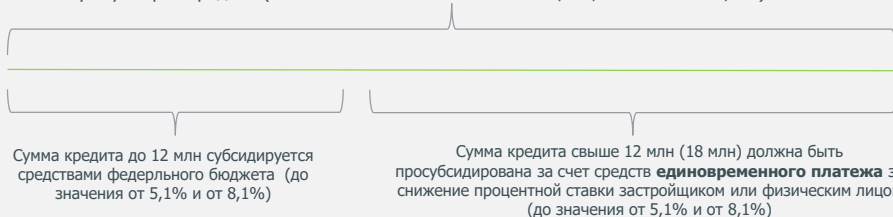
## Субсидирование ставки по Семейной и Льготной ипотеке

Предоставление Клиенту ипотечного кредита осуществляется по сниженной процентной ставке на ИЖС

### Вариант 1. Сумма кредита, превышающая

- 12 млн до 30 млн руб. (МИМО, СПБило) или
- 6 млн до 15 млн руб. (иные)

Например, сумма кредита заемщика составляет 30 млн руб. (МИМО, СПБило) под единую льготную ставку на всю сумму и срок кредита (ставка по Семейной ипотеке от 5,1%, Льготной от 8,1%)



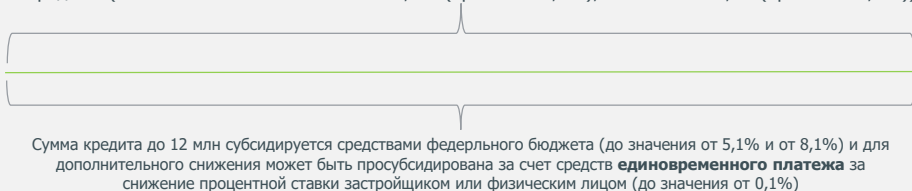
**Доп. возможности:** Т.о. для увеличения максимальной суммы кредита по Семейной и Льготной ипотеке свыше 12 и 6 млн:

- часть кредита оформляется по субсидированной программе (сумма, не превышающая 12 и 6 млн), а
- оставшаяся часть (сумма свыше 12 и 6 млн до 30 и 15 млн соответственно) не субсидируется средствами федерального бюджета и должна быть просубсидирована застройщиком или физическим лицом в рамках опции «Ставка ниже» для установления единой льготной ставки на всю сумму кредита

### Вариант 2. Сумма кредита, НЕ превышающая

- 12 млн руб. (МИМО, СПБило) или
- 6 млн руб. (иные)

Например, сумма кредита заемщика составляет 12 млн руб. (МИМО, СПБило) под единую льготную ставку на всю сумму и срок кредита (ставка по Семейной ипотеке от 0,1% (против от 5,1%), Льготной от 0,1% (против от 8,1%))



**Доп. возможности:** для снижения ставки до 0,1% по Семейной и Льготной ипотеке при сумме не более 12 и 6 млн:

- Возможно просубсидировать дополнительно уменьшение ставки по кредиту до 0,1% за счет компенсации снижения ставки застройщиком или физическим лицом в рамках опции «Ставка ниже», дополнительная компенсация может фиксироваться на весь срок жизни кредита или на 12 мес.



# Пример расчета по продуктам на ИЖС

## Семейная ипотека

**5** млн руб.

Стоимость объекта

**- 1,5%**

Дисконт к ставке

**4** млн руб.

Сумма кредита

**20** лет

Срок кредита

## Льготная ипотека

**8** млн руб.

Стоимость объекта

**- 1,5%**

Дисконт к ставке

**6,4** млн руб.

Сумма кредита

**20** лет

Срок кредита

## Классический продукт

**15** млн руб.

Стоимость объекта

**- 1,5%**

Дисконт к ставке

**12** млн руб.

Сумма кредита

**20** лет

Срок кредита

Ставка	Ежемесячный платеж	Экономия Клиента	Плата за снижение ставки
--------	--------------------	------------------	--------------------------

3,8%	23 954 ₽	495 068 ₽	280 000 ₽
------	----------	-----------	-----------

5,3%	27 194 ₽		
------	----------	--	--

Ставка	Ежемесячный платеж	Экономия Клиента	Плата за снижение ставки
--------	--------------------	------------------	--------------------------

6,8%	49 047 ₽	1 071 108 ₽	332 800 ₽
------	----------	-------------	-----------

8,3%	54 913 ₽		
------	----------	--	--

Ставка	Ежемесячный платеж	Экономия Клиента	Плата за снижение ставки
--------	--------------------	------------------	--------------------------

9,4%	111 392 ₽	2 346 070 ₽	516 000 ₽
------	-----------	-------------	-----------

10,9%	123 337 ₽		
-------	-----------	--	--

«Ставка ниже»

Без учета опции



# Опция «Ставка ниже» по Льготной и Семенной ипотеке при сумме кредита до 30 млн (МиМО, СПБИЛО) и 15 млн (иные)

## Минимальные ставки на весь срок:

Льготная  
ипотека  
от 5,1%

«Семейная ипотека с государственной  
поддержкой»  
от 8,1%

Срок кредитования	Размер компенсации от суммы кредита, превышающей:	
	12 млн руб. (МиМО, СПБИЛО)	6 млн руб. (иные)
	Для продукта «Льготная ипотека на новостройки»	Для продукта «Семейная ипотека с государственной поддержкой»
Не более 180 процентных периодов	6,8%	14,9%
Не более 240 процентных периодов	7,6%	17,1%
Не более 360 процентных периодов с даты выдачи кредита	8,4%	18,9%



БАНК

# Опция «Ставка ниже» по Льготной и Семенной ипотеке

## при сумме кредита до 12 млн (МиМО, СПБИЛО) и 6 млн (иные), по Классическому ИЖС

### Минимальные ставки на весь срок:

**«Индивидуальное строительство  
жилого дома»  
от 0,5%**

**Льготная ипотека**  
кредит до 12 млн (МиМО, СПБИЛО), 6 млн (иные)  
**от 0,1%**

**«Семейная ипотека»**  
кредит до 12 млн (МиМО, СПБИЛО), 6 млн (иные)  
**от 0,1%**

Размер скидки	Размер компенсации от суммы кредита*	
	Фиксация льготной ставки на весь срок кредитования	Фиксация льготной ставки на 12 процентных периодов с даты выдачи кредита**
	<b>«Индивидуальное строительство жилого дома»</b>	
0,5 п.п.	1,30%	0,30%
1,0 п.п.	2,70%	0,60%
1,5 п.п.	4,30%	1,00%
2,0 п.п.	5,80%	1,30%
2,5 п.п.	7,30%	1,70%
3,0 п.п.	8,80%	2,20%
3,5 п.п.	10,40%	2,50%
4,0 п.п.	12,00%	2,90%
4,5 п.п.	13,60%	3,30%
5,0 п.п.	15,20%	3,60%
5,5 п.п.	16,80%	4,10%
6,0 п.п.	18,50%	4,30%
6,5 п.п.	20,10%	4,80%
7,0 п.п.	21,90%	5,10%
7,5 п.п.	23,40%	5,50%
8,0 п.п.	25,30%	5,80%
8,5 п.п.	26,80%	6,20%
9,0 п.п.	28,70%	6,50%
9,5 п.п.	30,20%	7,00%
10,0 п.п.	32,20%	7,30%

Размер скидки	Размер компенсации от суммы кредита*	
	Фиксация льготной ставки на весь срок кредитования	Фиксация льготной ставки на 12 процентных периодов с даты выдачи кредита**
	<b>«Льготная ипотека»</b>	
0,5 п.п.	1,80%	0,60%
1,0 п.п.	3,50%	1,10%
1,5 п.п.	5,20%	1,60%
2,0 п.п.	7,00%	2,10%
2,5 п.п.	8,60%	2,60%
3,0 п.п.	10,30%	3,00%
3,5 п.п.	12,00%	3,50%
4,0 п.п.	13,90%	4,00%
4,5 п.п.	15,50%	4,50%
5,0 п.п.	17,00%	4,90%
5,5 п.п.	19,00%	5,50%
6,0 п.п.	21,00%	6,10%
6,5 п.п.	22,60%	6,50%
7,0 п.п.	24,60%	7,00%
7,5 п.п.	26,10%	7,40%
8,0 п.п.	28,20%	8,00%
8,5 п.п.	29,70%	8,40%
9,0 п.п.	-	-
9,5 п.п.	-	-
10,0 п.п.	-	-

Размер скидки	Размер компенсации от суммы кредита*	
	Фиксация льготной ставки на весь срок кредитования	Фиксация льготной ставки на 12 процентных периодов с даты выдачи кредита**
	<b>«Семейная ипотека с государственной поддержкой»</b>	
0,5 п.п.	2,50%	1,00%
1,0 п.п.	4,80%	1,80%
1,5 п.п.	7,00%	2,40%
2,0 п.п.	9,20%	3,20%
2,5 п.п.	11,10%	3,60%
3,0 п.п.	12,90%	4,10%
3,5 п.п.	15,00%	4,60%
4,0 п.п.	17,50%	5,50%
4,5 п.п.	19,20%	5,90%
5,0 п.п.	20,90%	6,30%
5,5 п.п.	23,50%	7,20%
6,0 п.п.	-	-
6,5 п.п.	-	-
7,0 п.п.	-	-
7,5 п.п.	-	-
8,0 п.п.	-	-
8,5 п.п.	-	-
9,0 п.п.	-	-
9,5 п.п.	-	-
10,0 п.п.	-	-

\*В данной графе «шаг» между % компенсации составляет 0,5 п.п. При необходимости применения скидки по ставке, значение которой находится в диапазоне между значениями, указанными в таблице, для определения размера скидки по ставке применяется правило математического определения.

\*\*Льготная ставка действует до (включительно) последнего числа календарного месяца окончания 12 процентного периода

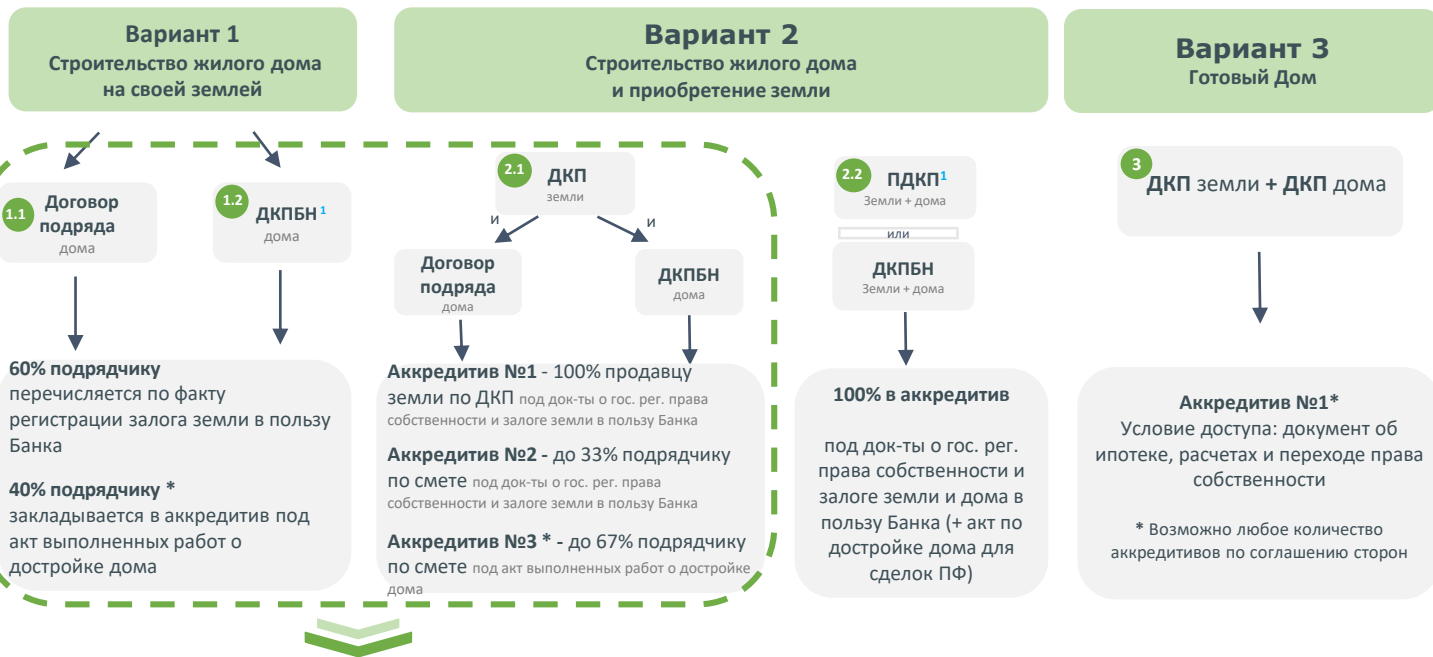


# Приложения

АО «Банк ДОМ.РФ»

---

# Схемы приобретения земли и строящегося дома по ИЖС



- возможно перечисление подрядлику до 100% денежных средств по договору строительства дома вперед под залог земли
- надбавка к ставке на период строительства +1,6 п.п. до регистрации ипотеки дома
- возможно разбивать на доп. транши без увеличения к ставке

<sup>1</sup> Неприменимо для Семейной, Льготной и ИТ-ипотеки  
ДКП – договор купли-продажи  
ДКПБН – договор купли-продажи будущей недвижимости  
ПДКП – предварительный договор купли-продажи

Отличительная особенность правовой обвязки по договору строительства по ипотечному кредиту с домокомплектом:

- чтобы возникла ипотека в силу закона, необходимо заключать договор подряда на строительство жилья, при этом указывать, что подрядлику выполняет работу из своего материала (домокомплекта) (п. 1 ст. 704 ГК РФ)
- если Кредитор будет предоставлять кредит для приобретения домокомплекта по ДКП, то ипотека в силу закона не возникнет, т.к. предмет этого ДКП – приобретение материала (домокомплекта), а не строительство

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



БАНК

## Земля

Категория земли	<b>Поселений или сельхозназначения</b> с правом проживания
Правовой режим	<b>На земельный участок оформлено право собственности</b> (не аренда)
Продавец земли	<b>Любое лицо</b>
Нахождение земли	В объекте комплексного строительства (ОКС), либо на территории застройки с инженерной, транспортной, социальной инфраструктурой
Площадь	<b>Не более 4 000 кв. м</b>
Стоимость земли	<b>Не более 40% от общей стоимости земли и дома</b>
Ограничения	<b>Не находится в зонах с особыми условиями использования территорий</b> (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	<b>ЮЛ или ИП, проверенный Банком</b>
Договор строительства	<b>Договор подряда или купли-продажи будущей вещи</b>
Материал стен	<b>Деревянные и иные</b> (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	<b>Каменный (бутовый, бутобетонный или кирпичный), железный или железобетонный, свайный с ростверком</b>
Площадь	<b>60-300 кв. м</b>
Общее	<b>Пригоден для круглогодичного проживания, доступ возможен в любое время года</b>
Коммуникации	<b>Газ</b> , или альтернативные способы отопления (все кроме печного) <b>Электричество</b> – центральное <b>Вода</b> центральная или скважина с автоматизированной подачей воды <b>Отопление</b> (кроме печного) <b>Канализация</b> центральная или локальная. Наличие санузла (ванной комнаты и туалета) с установленным сантехническим оборудованием предусмотрено проектной документацией

## Для земель населенных пунктов

1. Для индивидуального жилищного строительства;
2. индивидуальные жилые дома не выше 3 (трех) этажей в целях жилищного строительства;
3. для обслуживания жилого дома;
4. для размещения жилого дома;
5. эксплуатация индивидуального жилого дома;
6. земли жилой застройки (индивидуальной);
7. земли жилой застройки (для жилищных нужд);
8. под жилую застройку (индивидуальную);
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 иных 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. Вид разрешенного использования – садовый земельный участок. При этом виды разрешенного использования:
    - для садоводства;
    - для ведения садоводства;
    - дачный земельный участок;
    - для ведения дачного хозяйства;
    - для дачного строительстваявляются видами разрешенного использования, характерными для садовых земельных участков.
  2. Указанные положения не распространяются на земельные участки, предназначенные для осуществления садоводства, представляющего собой вид сельскохозяйственного производства, связанного с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур
- При этом возможно иное разрешенное использование земельного участка при условии возможности строительства на нем жилого дома
- Должны быть запрошены следующие документы:
- ГПЗУ (градостроительный план земельного участка); и/или
  - РНС (разрешение на строительство); и/или
  - ссылка на ПЗЗ (правила землепользования застройки); и/или
  - ссылка на генеральный план

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



БАНК

## Застройщик/ подрядчик

Застройщик/ подрядчик	<b>ЮЛ</b> или <b>ИП</b> , деятельность которых предусматривает строительство
Опыт строительства	не менее <b>2 лет</b> , но не менее <b>5 проектов домов</b> за последний <b>год</b> . 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 <b>15</b> жилых домов по типовому проекту/ плану
Населенный пункт ОКС	Имеет численность населения не менее <b>50 тыс.</b> человек и является административным центром субъекта РФ либо района в составе субъекта РФ; либо
Удаленность ОКС	<ul style="list-style-type: none"><li>– Не более <b>50 км</b> от населенного пункта с населением не менее <b>250 тыс.</b> человек (расстояние между их административными границами); либо</li><li>– Не более <b>70 км</b> границ МКАД от Москвы; либо</li><li>– Не более <b>70 км</b> границ от Санкт-Петербурга</li></ul>

### Возможна аккредитация

- Застройщика с ОКС (объектом комплексного строительства), так и
- Подрядчика (без земли)

## Застройщик/ подрядчик

1. Анкета-заявка на аккредитацию по форме приложения
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)



БАНК



**АО «Банк ДОМ.РФ»**

125009, Россия, Москва,  
ул. Воздвиженка, д. 10  
БЦ «Воздвиженка Центр»  
8 (800) 775-86-86