

**ЗАГОРОДНАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ
ИПОТЕКА НА СТРОИТЕЛЬСТВО ИНДИВИДУАЛЬНОГО
ЖИЛОГО ДОМА**



Домклик
СБЕР

Присоединяйтесь к нашим ТГ каналам



Новостройки



ИЖС



Будь в курсе всех новостей
вместе с Домклик

Процентная ставка - 8%, с учетом подключения пакета Домклик плюс (-1%),

Срок кредитования до 30 лет, возраст заемщика/созаемщика – от 21 года

Макс. сумма кредита – **Москва, МО, СПб, ЛО – 6 млн. руб.,** Прочие субъекты РФ – 6 млн. руб.,

Мин. сумма кредита/первого транша - 300 тыс. руб.

Первоначальный взнос - 30,1%

Цель:

□ Приобретение готового жилого дома/таун-хауса с земельным участком по ДКП от ЮЛ/ИП:

- ✓ Обязательно предоставление - разрешения на ввод в эксплуатацию/уведомления о соответствии построенного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности, полученного в Администрации района до момента оформления права собственности на дом.
- ✓ Обязательное заключение ЮЛ/ИП с Банком договора субсидирования
- ✓ ЮЛ/ИП - первый и единственный собственник, наличие ОКВЭД 41.20

□ Строительство/завершение строительства жилого дома на земельном участке по договору подряда с ЮЛ или ИП (на собственном или приобретаемом за счет кредита).

	НЕ нужно доп. обеспечение:	НУЖНО доп. обеспечение:
Способ стройки	Аккредитованный подрядчик (договор подряда по рекомендуемой форме)	Подрядчик без аккредитации
Порядок выдачи	Траншами, целевое использование которых контролируется банком. <ul style="list-style-type: none"> • На покупку земли (после залога земли) • 35% (после залога земли) • 50%/55% (после подтверждения фундамента) • Остаток (после подтверждения завершения) 	Траншами, целевое использование которых контролируется банком. <ul style="list-style-type: none"> • На покупку земли (после залога земли) • 35% (после залога земли) • 55% (после подтверждения фундамента) • Остаток (после подтверждения завершения)
Срок строительства	Не более 24 месяцев (с даты выдачи первой части кредита)	Не более 36 месяцев (с даты подписания кредитного договора)
Обеспечение по кредиту	<ul style="list-style-type: none"> • Залог участка (прав аренды участка), на котором будет построен дом • Построенный жилой дом (после регистрации). Не нужны поручители и/или залог иного объекта на стройку Важно! На земельном участке под строительство не должно располагаться зарегистрированных в Росреестре построек.	<ul style="list-style-type: none"> • Иное обеспечение (поручительство платежеспособного ФЛ и/или залог иного объекта) на период строительства дома • Залог участка (прав аренды участка), на котором будет построен дом • Построенный жилой дом (после регистрации).
Субъект стройки	Дом строится в любом регионе РФ за исключением: республик Сев. Кавказ*	Дом строится в любом регионе РФ

* Республика Северная Осетия-Алания, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Ингушетия, Республика Адыгея, Республика Калмыкия, Республика Дагестан, Карачаево-Черкесская Республика, Чеченская Республика, ДНР, ЛНР, Херсонская область, Запорожская область.

□ Самостоятельное строительство/завершение строительства жилого дома на земельном участке (на собственном или приобретаемом за счет кредита) без привлечения подрядной организации.

	НЕ нужно доп. обеспечение:	НУЖНО доп. обеспечение:
Способ стройки	Своими силами	<ul style="list-style-type: none"> • Своими силами
Порядок выдачи	Траншами, целевое использование которых контролируется банком. <ul style="list-style-type: none"> • На покупку земли (после залога земли) • 25% (после залога земли) • 45% (после подтверждения фундамента) • Остаток (после подтверждения строительства коробки и заведения коммуникаций) 	Траншами, целевое использование которых контролируется банком. <ul style="list-style-type: none"> • На покупку земли (после залога земли) • 25% (после залога земли) • 45% (после подтверждения фундамента) • Остаток (после подтверждения строительства коробки и заведения коммуникаций)
Срок строительства	Не более 12 месяцев (с даты выдачи первой части кредита)	Не более 12 месяцев (с даты выдачи кредита)
Обеспечение по кредиту	<ul style="list-style-type: none"> • Залог участка (прав аренды участка), на котором будет построен дом • Построенный жилой дом (после регистрации). Не нужны поручители и/или залог иного объекта на стройку Важно! На земельном участке под строительство не должно располагаться зарегистрированных в Росреестре построек.	<ul style="list-style-type: none"> • Поручительство платежеспособного ФЛ на период строительства дома • Залог участка (прав аренды участка), на котором будет построен дом • Построенный жилой дом (после регистрации).
Субъект стройки	Дом строится в любом регионе РФ за исключением: республик Сев. Кавказ*	Дом строится в любом регионе РФ

* Республика Северная Осетия-Алания, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Ингушетия, Республика Адыгея, Республика Калмыкия, Республика Дагестан, Карачаево-Черкесская Республика, Чеченская Республика, ДНР, ЛНР, Херсонская область, Запорожская область.

Требование к количеству детей:

- В семье рожден первый ребенок с 01.01.2018 по 31.12.2023
- В семье рожден ребенок-инвалид, которому на дату заключения КД менее 18 лет.
- 2 или более детей, которые не достигли возраста 18 лет, на дату заключения кредитного договора, являющиеся гражданами Российской Федерации;

Процентная ставка - 6% Срок кредита- до 30 лет

Макс. Сумма кредита – Москва, МО, СПб, ЛО – 12 млн. руб., Прочие субъекты РФ – 6 млн. руб.;

Мин. сумма кредита- 300 тыс. руб., возраст заемщика/созаемщика- от 21 года

Первоначальный взнос - 20,1%

Цель:

□ Приобретение жилого дома/таун-хауса с земельным участком по ДКП от застройщика ЮЛ/ИП:

- ✓ Обязательно предоставление - разрешения на ввод в эксплуатацию/уведомления о соответствии построенного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности, полученного в Администрации района до момента оформления права собственности на дом.
- ✓ Обязательное заключение ЮЛ/ИП с Банком договора субсидирования
- ✓ ЮЛ/ИП - первый и единственный собственник, наличие ОКВЭД 41.20

- **Строительство/завершение строительства жилого дома на земельном участке по договору подряда с ЮЛ или ИП** (на собственном или приобретаемом за счет кредита).

	НЕ нужно доп. обеспечение:	НУЖНО доп. обеспечение:
Способ стройки	Аккредитованный подрядчик (договор подряда по рекомендуемой форме)	Подрядчик без аккредитации
Порядок выдачи	Траншами, целевое использование которых контролируется банком <ul style="list-style-type: none"> • На покупку земли (после залога земли) • 35% (после залога земли) • 50%/55% (после подтверждения фундамента) • Остаток (после подтверждения завершения) 	Траншами, целевое использование которых контролируется банком <ul style="list-style-type: none"> • На покупку земли (после залога земли) • 35% (после залога земли) • 55% (после подтверждения фундамента) • Остаток (после подтверждения завершения)
Срок строительства	Не более 24 месяцев (с даты выдачи первой части кредита)	Не более 36 месяцев (с даты подписания кредитного договора)
Обеспечение по кредиту	<ul style="list-style-type: none"> • Залог участка (прав аренды участка), на котором будет построен дом • Построенный жилой дом (после регистрации). Не нужны поручители и/или залог иного объекта на стройку Важно! На земельном участке под строительство не должно располагаться зарегистрированных в Росреестре построек.	<ul style="list-style-type: none"> • Иное обеспечение (поручительство платежеспособного ФЛ и/или залог иного объекта) на период строительства дома • Залог участка (прав аренды участка), на котором будет построен дом • Построенный жилой дом (после регистрации).
Субъект стройки	Дом строится в любом регионе РФ за исключением: республик Сев. Кавказ*	Дом строится в любом регионе РФ

* Республика Северная Осетия-Алания, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Ингушетия, Республика Адыгея, Республика Калмыкия, Республика Дагестан, Карачаево-Черкесская Республика, Чеченская Республика, ДНР, ЛНР, Херсонская область, Запорожская область.

Цель:

- **Приобретение готового жилого дома/таун-хауса с земельным участком по ДКП у ЮЛ/ИП,** (ЮЛ/ИП -первый и единственный собственник, наличие ОКВЭДа 41.20)
- **Строительство/завершение строительства жилого дома на земельном участке** (собственном или приобретаемом за счет кредита) **по договору подряда с ЮЛ/ИП.**

Процентная ставка - 5%

Срок кредита- до 30 лет

Макс. сумма кредита:

- **до 18 млн рублей** (включительно) на строительство жилых помещений, расположенных на территории региона **численностью от 1 млн человек- при наличии доп. Обеспечения на период строительства (поручительство или залог иного объекта недвижимости).**
- **до 9 млн рублей** (включительно) на строительство жилых помещений, расположенных на территории региона **численностью до 1 млн человек - при наличии доп. Обеспечения на период строительства (поручительство или залог иного объекта недвижимости).**
- **до 12 млн рублей/ 6 млн рублей** (включительно) на строительство жилых помещений, расположенных на территории региона **численностью от 1 млн человек с аккредитованным подрядчиком.**

Мин. сумма кредита - 300 тыс. руб. возраст заемщика/созаемщика - от 21 года

Первоначальный взнос - 20,1% (с подтвержденным доходом клиента справкой 2-ндфл).

!!! ВАЖНО! у работодателя должна быть аккредитация в МИНЦИФРАХ

Приобретение индивидуального жилого дома/таун хауса с земельным участком

В рамках программ: Господдержка 2020, Господдержка для семей с детьми, ипотека для IT, Дальневосточная ипотека (ДВИ), Арктическая ипотека Подрядчик компенсирует специальные условия по ипотеке для клиента физического лица, выплачивая комиссионное вознаграждение банку от стоимости кредита.

С 28.03.2024 отменяется обязательное субсидирование для заемщиков - участников зарплатных проектов в Сбере

Матрица комиссионного вознаграждения отражена в условиях по программе на сайте Банка. Путь: Главная страница сайта sberbank.ru > Раздел «ЕЩЕ» > Партнерам > Как стать партнером по ипотечному кредитованию > > Субсидирование ипотечных программ Прямая ссылка на условия: http://www.sberbank.ru/common/img/uploaded/pdf/usl_sub.pdf

Размер комиссионного вознаграждения для ставки по Госпрограммам с 05.04.2024:

Господдержка 2020 – 4,9%

Господдержка для семей с детьми – 5,5%

Ипотека для IT – 5,8%

ДВИ и арктическая ипотека – 7,5%

При одобрении объекта недвижимости по сделке клиента, Подрядчик в пакет документов на объект недвижимости предоставляет гарантийное письмо.

Комиссионное вознаграждение рассчитывается от суммы кредита (кредитного лимита по НКЛ)



**Индивидуальное
строительство
жилого дома**

Цель кредита:

- Индивидуальное строительство жилого дома с возможностью одновременного приобретения земельного участка, на котором он будет построен.
- Завершение строительства жилого дома

Под индивидуальным строительством Объекта недвижимости понимается:

строительство на основании договора подряда со строительной организацией

или

самостоятельное (собственными силами), без привлечения организаций, осуществляющих строительство.

Требования к степени готовности объекта незавершенного строительства не предъявляются, право собственности на него может быть не зарегистрировано.



УСЛОВИЯ

Сумма кредита:

Макс. сумма – 100 млн.руб., но не должна превышать меньшую из величин:

- **75%** договорной стоимости кредитуемого жилого помещения;
- **75%** оценочной стоимости кредитуемого или иного оформляемого в залог жилого помещения;

Мин. сумма - 300 тыс. рублей

Первоначальный взнос - от 25%, возраст заемщика/созаемщика от 21 года

Ипотека по 2 документам - при ПВ от 30%

Срок кредита - до 30 лет,

Обеспечение - Поручительство платежеспособных ФЛ / **Залог** кредитуемого или иного ОН

Выдача кредита происходит только траншами

ВАЖНО:

- Кредит предоставляется на индивидуальное строительство только **одного** жилого дома;
- В рамках продукта **не допускается** предоставление кредита **исключительно на оплату отделочных материалов или ремонтно-отделочных работ.**

В рамках базовой программы (Строительство жилого дома) и программ с господдержкой (Господдержка для семей с детьми, Господдержка 2020, Дальневосточная ипотека, Ипотека для ИТ /IT) требования к участку одинаковые:

В рамках Господдержки клиент может купить только 1 земельный участок.

Допустимые категории земельного участка под строительство: земли населенных пунктов и земли сельхозназначения

Вид разрешенного использования участка под строительство должен допускать размещение жилого дома

Земельный участок должен быть оформлен в собственность или аренду лиц, в собственность которых должен быть оформлен строящийся жилой дом как кредитуемый объект

Если участок под строительство в аренде, то срок аренды должен превышать срок кредита

⊖ Субаренда участка - ограничение

Участок должен быть размежёван, то есть его границы должны быть установлены и не пересекать границы других участков.

Кредиты физическим лицам могут быть предоставлены только на цели приобретения земельных участков, предусматривающих возможность их использования для удовлетворения гражданами личных и иных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности.

Если на земельном участке уже есть зарегистрированные строения (отражаем в оценке), то их необходимо взять в залог (при оформлении участка в залог) и отразить в договоре ипотеки (залога) земельного участка, но такие объекты не обязываем страховать и их стоимость не включается в расчет по достаточности обеспечения.

Если участок приобретается в рамках кредитной заявки и в пределах участка есть зарегистрированные строения, то их необходимо приобрести за свои средства либо кредитуюем в рамках программы Загородная недвижимость.

По первоначальному взносу должен сохраниться размер пропорции по ДКП земельного участка и Договора подряда стоимости строительства жилого дома.

✔ Можно ✔	✘ Нельзя ✘
⟨⟨⟩ Под коллективное садоводство	⟨⟨⟩ Под сад
⟨⟨⟩ Садовый земельный участок	⟨⟨⟩ Для садов
⟨⟨⟩ Для садоводства и мест общего пользования	⟨⟨⟩ Под эксплуатацию сада
⟨⟨⟩ Под/для садоводства	⟨⟨⟩ Сельскохозяйственное производство
⟨⟨⟩ Организация дачного некоммерческого хозяйства	⟨⟨⟩ Использования для размещения дачного потреб. кооператива
⟨⟨⟩ Для ведения садоводства	⟨⟨⟩ Садоводство, огородничество
⟨⟨⟩ Для ведения ЛПХ и животноводства	⟨⟨⟩ Блокированная жилая застройка (для ИЖС)
⟨⟨⟩ Дачный земельный участок	⟨⟨⟩ ЗУ находится в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений
⟨⟨⟩ Для комплексного освоения в целях жилищного строительства и рекреационного использования	⟨⟨⟩ Коллективный сад
⟨⟨⟩ Для ведения дачного хозяйства	⟨⟨⟩ Под размещения многоквартирного жилого дома
⟨⟨⟩ Для садоводства и огородничества	⟨⟨⟩ Для сельскохозяйственного использования под садоводство
⟨⟨⟩ Для дачного строительства	⟨⟨⟩ Для огородничества

✔ Можно ✔	✘ Нельзя ✘
«» Садовые дома, дачные дома, летние сооружения	«» Ведение огородничества
«» Под дачное строительство	«» Для ведения личного подсобного хозяйства (полевой участок)
«» Для коллективного дачного строительства	«» Для организации крестьянского хозяйства
«» Дачного строительства	«» Коллективное садоводство
«» Под садовые земельные участки	«» Для коллективного садоводческого товарищества
«» Под коллективный сад	«» Для организации коллективных садов
«» Для садово-огородного участка	«» Для блокированной застройки
«» Для размещения садового участка	«» Садоводство и огородничество
«» Под садово-огородническое использования и дачного хозяйства	«» Земли промышленного и коммерческого назначения
«» Для индивидуального жилищного строительства	«» Гостиничное обслуживание
«» Для личного подсобного хозяйства	«» Общественное и/или деловое управление
«» Личное подсобное хозяйство	«» Банковская и страховая деятельность

✔ Можно ✔	✘ Нельзя ✘
⟷ Индивидуальные жилые дома	⟷ Магазины, бытовое обслуживание
⟷ Для обслуживания (размещения) или эксплуатации жилого дома	⟷ Амбулаторно – поликлиническое обслуживание
⟷ Земли жилой застройки (индивидуальной или для жилищных нужд)	⟷ Сельскохозяйственное использование
⟷ Земли жилой застройки (для жилищных нужд)	⟷ Для организации садового некоммерческого партнерства
⟷ Для частного домовладения	⟷ Садоводство
⟷ Малоэтажная жилая застройка	⟷ Сельскохозяйственное производство
⟷ Для иных видов жилой застройки	⟷ Для размещения дачного некоммерческого товарищества
⟷ Для ведения садоводства	
⟷ Для садоводства	
⟷ Ведение садоводства	
⟷ Дачный земельный участок	
⟷ Для ведения дачного хозяйства	
⟷ Для дачного строительства	
⟷ Садовый земельный участок	
⟷ Крестьянско-фермерское хозяйство*	
⟷ Для ведения крестьянского хозяйства*	

Для разрешенного использования «Крестьянско-фермерское хозяйство» и «Для ведения крестьянского хозяйства» обязательно:

Уведомление о соответствии параметров планируемого строительства при строительстве на земельном участке с видом разрешённого использования.
В иных случаях не требуется.

Признаки индивидуального жилого дома прописаны в Градостроительном кодексе РФ:

- отдельно стоящее здание (то есть не пристройка) этажностью не более трёх этажей
- высота — до 20 метров
- наличие комнат/помещений, в том числе предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с постоянным проживанием (кухня, санузел)
- здание не предназначено для раздела на отдельные объекты (единое строение).

Поэтому площадь ЗУ должна позволять размещать Строящийся жилой дом.

Запуск пилота «Ипотека на ИЖС с эскроу» с 01.04.2024

Условие	Строительство с одним подрядчиком
Доступные ипотечные программы	<ul style="list-style-type: none">• Базовая программа ИЖС (Строительство жилого дома)• Госпрограммы
Цели кредитования	<ul style="list-style-type: none">• Индивидуальное строительство жилого дома (в т.ч. завершение строительства)• Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка, на котором строится или будет построен жилой дом (в т.ч. завершение строительства)
Максимальная сумма кредита	В рамках всех госпрограмм, но не более 30 млн
Строительство дома	Должно осуществляться аккредитованным подрядчиком по согласованной (рекомендованной) форме договора подряда, где указаны расчеты через эскроу-счет
Срок строительства по договору подряда	Не более 18 месяцев
Порядок выдачи кредита	Единовременно с одновременным перечислением на эскроу-счет
Обеспечение по кредиту	<ul style="list-style-type: none">• Залог участка (прав аренды участка), на котором будет построен дом• Построенный жилой дом
СЭР	Применимо
СБР/Аккредитив	Неприменимо до технических доработок

- Дом строится в любом регионе РФ, за исключением: Республика Северная Осетия-Алания, Кабардино-Балкарская Республика, Республика Ингушетия, Республика Адыгея, Республика Калмыкия, Республика Дагестан, Карачаево-Черкесская Республика, Чеченская Республика, Луганская народная республика, Донецкая народная республика, Херсонская область, Запорожская область.
- Уполномоченный банк по счету эскроу – ПАО Сбербанк. Не допускается открытие счета эскроу в другом банке.
- В рамках цели кредитования «Индивидуальное строительство жилого дома с одновременным приобретением земельного участка» продавцом земельного участка должен выступать подрядчик.
- Невозможна выдача без второго визита в рамках пилота ИЖС с эскроу.
- Строительство возможно только с одним подрядчиком.
- Невозможно применить одновременно два условия: выдача траншами и эскроу.
- Не допускается наличие иного залога (за исключением участка, на котором строится или будет построен жилой дом) и/или поручительства физлиц с учетом дохода.
- Не допускается наличие на земельном участке зарегистрированных построек (могут находиться НЕ зарегистрированные).
- Для цели завершения строительства требования по проценту готовности отсутствуют, объект незавершенного строительства не должен стоять на кадастровом учете. Кредит НЕ предоставляется исключительно на приобретение отделочных материалов и/или оплату работ/услуг по отделке.

Присоединяйтесь к нашим ТГ каналам



Новостройки



ИЖС



ДомКлик

Будь в курсе всех новостей
вместе с Домклик

