
Развитие индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации

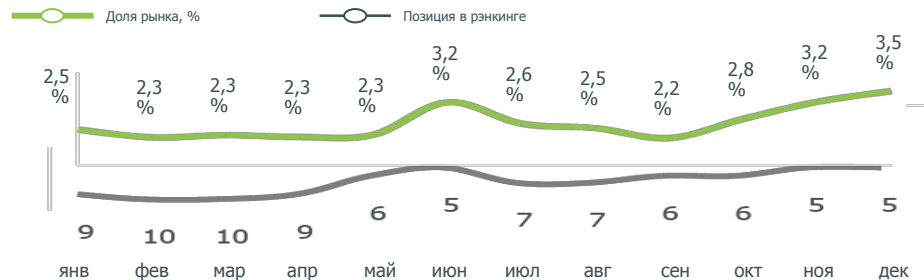
АО «Банк ДОМ.РФ»

АО «Банк ДОМ.РФ» (Банк):

- Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства¹
- Осуществляет финансирование проектов 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 гос. программ по ипотеке за 2020 год

Показатели по рынку

по итогам года занял 6 место, с долей рынка 2,9%, год назад были на 8 месте, доля 2,1%



5 место

по итогам ноября
год назад 8 место

3,2 %

доля рынка
год назад 2,8%

3 место

на первичном рынке в ноябре
год назад 8 место

4,9 %

доля рынка
год назад 2,9%

3 место

по льготной ипотеке в ноябре

5,1 %

доля рынка

3 место

по семейной ипотеке

6,8 %

доля рынка

3 место

по дальневосточной ипотеке

5,1 %

доля рынка

¹ 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»

Ипотека-драйвер роста	1	<ul style="list-style-type: none">Ипотечный продукт Банка увеличит число клиентов, желающих приобрести дома. Ипотека позволит купить дом «здесь и сейчас», а не копить денежные средства годами для покупки
Доступное финансовое решение	2	<ul style="list-style-type: none">Процентные ставки по ипотеке выгоднее: ниже чем ставки по потребительскому кредиту, а длительный срок позволяет сделать платеж для клиента финансово «не тяжелым»
Легализация рынка	3	<ul style="list-style-type: none">Клиенты, кто ранее принял решение строить дом самостоятельно, постепенно, из-за отсутствия полной суммы сразу, смогут позволить себе ипотеку. Тем самым сократят количество «серых» строек, легализуя данный рынок
Улучшение условий	4	<ul style="list-style-type: none">У клиентов получится приобрести с ипотекой дом большего метража и лучшего качества, а часть своих денежных средств потратить на семейные нужды или дополнительные постройки (гараж, баня)
Совместное продвижение	5	<ul style="list-style-type: none">Банк своим одобренным клиентам, кто еще не определился с подрядчиком, рекомендует своих аккредитованных партнеровРазмещает про них информацию на сайтеПроизводит рассылку по действующим клиентам и по корпоративным компаниям Банка

Доля ипотеки в России на квартиры 50%, на ИЖС менее 5% (на основании статистики).
Пример: доля ипотеки ИЖС в США составляет 70%, увеличение доли ипотеки ИЖС в России возможно до 20%, драйверами роста будут являться доступные ипотечные программы



от **4,7%** - при условии подтверждения дохода выпиской ПФР или для з/п клиента

▪ **Цель кредита:**

- Приобретение земельного участка и строительство на нем жилого дома
- Строительство на имеющемся земельном участке жилого дома

Основные условия программы

- **Заемщики** – семьи, в которых имеется ребенок, рожденный после 01.01.2018г. (или семьи имеющих ребенка с ограниченными возможностями, вне зависимости от кол-ва детей)
- **Граждане** РФ 21-65 лет
- **Сумма кредита:**
 - до 12 млн руб. – Москва, Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область
 - до 6 млн руб. – иные регионы
- **Первый взнос – от 15%**
- **Срок кредита – 3- 30 лет**

ВАЖНО: ИЖС на семейную ипотеку работает только на классические схемы расчета

Договор подряда/ Договору подряда и ДКП земли:

- 60% – под залог земли в пользу Банка по кредиту ФЛ (включена возможность разбивать 60% транша на доп. транши под залог земли по договоренности заемщика и подрядчика, т.к. зачастую заемщик не желает вперед отдавать подрядчику все 60%)
- 40% – под акты по Договору подряда
- По ДКП будущей недвижимости земли и дома: 100% – под залог земли и дома в пользу Банка по кредиту ФЛ

Цель кредита:

- Приобретение земельного участка и строительство на нем жилого дома
- Строительство на имеющемся земельном участке жилого дома



от **8,9%** (при условии подтверждения дохода выпиской ПФР или для з/п клиента)

Основные условия программы

- **Заемщики** – граждане РФ 21-65 лет
- **Сумма кредита:**
 - до 30 млн руб. – Москва, Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область
 - до 10 млн руб. – иные регионы
- **Первый взнос** – от **20%**
- **Срок кредита** – **3-30 лет**

Дополнительные возможности

- **Легкая ипотека:** по двум документам (первоначальный взнос от 35%, надбавка к ставке +0,5 п.п., надбавка к ставке не применима по программе Льготного ИЖС)
- **Внедрен механизм снижения ставки** – ставка субсидируется субъектом РФ за счет регионального бюджета (до 4,5 п.п.)

Пошаговая инструкция взаимодействия с Банком:



Аккредитация компании	1 <ul style="list-style-type: none">Сбор комплекта документовПередача скан копий в Банк, ответственному сотрудникуПолучение подтверждения аккредитации
Обучение продукту	2 <ul style="list-style-type: none">Назначение индивидуального обучения сотрудников компании менеджером БанкаУчастие в масштабных ШИ
Согласование формы договора	3 <ul style="list-style-type: none">В банке есть рекомендуемые пункты для включения в договор приобретенияСогласование данных пунктов (Банк / Строительная компания)
Рекламная активность	4 <ul style="list-style-type: none">Размещение информации на сайте компанииБрендинг офиса
Первая сделка	5 <ul style="list-style-type: none">Передача заявок / ЛИДов в Банк закрепленному менеджеруПроведение сделок по одобренным клиентам



Пошаговая нумерация взаимодействия может меняться: определяется потребностями строительной компании и Банком

1. Основные принципы работы Банка – легкость и доступность:

- Для оформления заявки **достаточно паспорта и выписки из Пенсионного фонда**, которую сотрудник Банка закажет самостоятельно (заменяет ТК и 2НДФЛ)
- Ипотека предоставляется **на строительство типовых домов** комплексной застройки **или домов по индивидуальному проекту** на территории с транспортной, социальной и инженерной инфраструктурой
- Достаточно **договора подряда/ договора купли-продажи будущей вещи/ пред. ДКП (для застройщиков ПФ)** с юридическим лицом или ИП, входящим в перечень **аккредитованных Банком**
- Можно строить дом **на собственной земле** или **купить землю в ипотеку**
- Подходят **земли поселений**, либо земли **сельхозназначения** с правом проживания/ регистрации
- Дополнительный залог не требуется

2. Безопасная транш система расчетов через аккредитив

4. **Чистота сделки** – строительство подрядчиком, проверенным Банком (основные требования при аккредитации застройщика/ подрядчика: застройщик/ подрядная организация – ЮЛ или ИП, наличие опыта ИЖС от 2 лет, отсутствие негативной информации (банкротство, неисполненные обязательства, судебные иски))

5. **Банк не ждет регистрации** собственности объекта для перевода денежных средств подрядчику

6. **На момент исполнения последнего аккредитива Банк не требует подключение коммуникаций.**

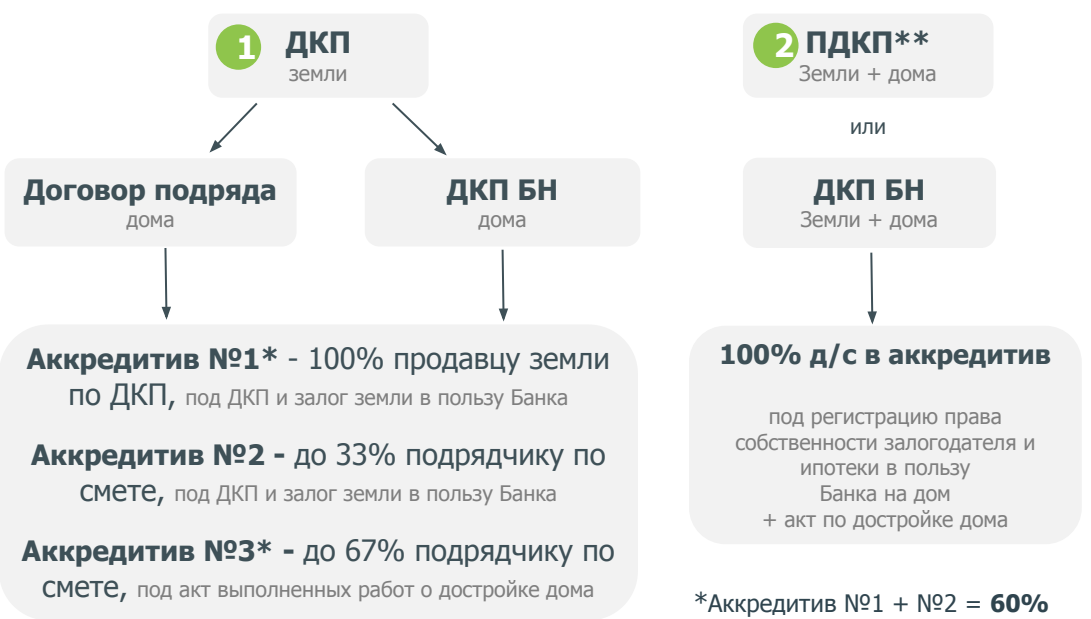
Необходимое условие: наличие необходимых подводных групп, для дальнейшего подключения

Все схемы приобретения по ИЖС:

Вариант 1 Строительство жилого дома на своей земель



Вариант 2 Строительство жилого дома и приобретение земли



*Аккредитив №1 + №2 = 60% от домовладения (земли + дома)
Аккредитив №3 = 40% от домовладения (земли + дома)

**Не применено для Семейной ипотеки с гос. поддержкой

- Возможно увеличение первого транша с 60% вплоть до 100% под залог земли. При этом устанавливается надбавка к ставке на период строительства +1,6 п.п.
- Дополнительно транши под залог земли можно разбивать на доп. транши в зависимости от этапов стройки

Расчеты по сделке в зависимости от схемы приобретения объекта по договору подряда



- 1 Одобрение клиента и предмета залога
- 2 Проведение сделки и подача документов в МФЦ
- 3 Регистрация обременения на земельный участок

Вариант 1 Строительство дома на своем земельном участке

- 4 По факту регистрации залога земли раскрывается первый аккредитив в пользу подрядчика: **60% от стоимости договора подряда (сметы)**
- 5 По окончании строительства в Банк предоставляется подписанный акт приема-передачи построенного дома между заказчиком и подрядной компанией
- 6 Происходит раскрытие второго аккредитива, в размере остатка - **40% от стоимости договора подряда**

Вариант 2 Строительство дома и приобретение земельного участка

- 4 По факту регистрации залога земли:
 - Раскрывается первый аккредитив в пользу продавца земли: **100% от стоимости ДКП**
 - Раскрывается второй аккредитив в пользу подрядчика от **33% от стоимости договора подряда (сметы)** (первый и второй аккредитив 60% от стоимости домостроения (земля + дом))
- 5 По окончании строительства в Банк предоставляется подписанный акт приема-передачи, между заказчиком и подрядной компанией
- 6 Происходит раскрытие третьего аккредитива, в размере остатка до **67% от стоимости договора подряда (40% от стоимости домостроения (земля + дом))**



- Возможно увеличение первого транша с 60% вплоть до 100% под залог земли. При этом устанавливается надбавка к ставке на период строительства +1,6 п.п.
- Дополнительно транши под залог земли можно разбивать на доп. транши в зависимости от этапов стройки

Клиентский путь до сделки:



БАНК

Вариант 1 Передача Лидов

- 1 Создание общей группы в WA между МБ и СК
- 2 СК передается ЛИД клиента в общий чат
- 3 МБ принимает контакт, отписываясь в WA
- 4 МБ звонит клиенту для консультации по с целью получения документов, предоставляя обратную связь СК
- 5 По факту получения сканов (оригиналов) документов МБ заводит заявку на рассмотрение, сообщая это СК
- 6 Получение решения по клиенту, при положительном решении:

Вариант 2 Передача сканов комплекта документов

- 1 Банк закрепляет за Partnerом личного менеджера, СК передаются его контакты: телефон, почта
- 2 При наличии комплекта документов от клиента СК сканирует и присылает МБ на почту
- 3 МБ принимает заявку, отписывая об этом СК
- 4 МБ заводит заявку на рассмотрение
- 5 При необходимости до запрашивает у клиента документы/ информацию
- 6 Получение решения по клиенту, при положительном решении:

7 Проведение сделки

МБ – менеджер Банка
СК – сотрудник компании

Приложения

АО «Банк ДОМ.РФ»

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



БАНК

Земля

Категория земли	Поселений 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 (ОКС), либо на территории застройки с инженерной, транспортной, социальной инфраструктурой
Площадь	Не более 4000 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	ЮЛ или ИП, проверенный Банком
Договор строительства	Договор подряда или купли-продажи будущей вещи
Материал стен	Деревянные и иные (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	Каменный (бутовый, бутобетонный или кирпичный), железный или железобетонный, свайный с ростверком
Площадь	70-300 кв. м
Общее	Пригоден для круглогодичного проживания, доступ возможен в любое время года
Коммуникации	Газ , кроме Уральского, Сибирского и Дальневосточного федеральных округов, а также в негазифицированных районах 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 застройщику/ подрядчику и ОКС (объект комплексного строительства) в Банке ДОМ.РФ



Застройщик/ подрядчик

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

Возможна аккредитация

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

Застройщик/ подрядчик

1. Анкета-заявка на аккредитацию по форме Банка
2. Учредительные и правоустанавливающие документы
Для юридических лиц:
 - ✓ Свидетельство о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц, зарегистрированных после 01.01.2017 – лист записи из ЕГРЮЛ)
 - ✓ Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе
 - ✓ Устав (в последней редакции, либо со всеми изменениями)
 - ✓ Выписка из реестра акционеров, датированная не более 30 (тридцати) календарных дней до даты предоставления в Банк
 - ✓ Решение/протокол уполномоченного органа о назначении ЕИО
 - ✓ Приказ о вступлении в должность ЕИО/ договор с управляющей компанией, в случае передачи полномочий управляющей компании – согласие Федеральной антимонопольной службы РФ на передачу полномочий (при необходимости)
 - ✓ При наличии совета директоров/коллегиального исполнительного органа – протокол уполномоченного органа о назначении членов совета директоров/коллегиального исполнительного органа, протокол о назначении председателя совета директоров/коллегиального исполнительного органа, корпоративный договор (при наличии)
Для индивидуальных предпринимателей:
 - ✓ Свидетельство о регистрации индивидуального предпринимателя
3. Справка в свободной форме или ссылка на официальный сайт, на котором размещается информация о введенных/построенных объектах недвижимости
4. Форма № 1 Бухгалтерский баланс и № 2 Отчет о финансовых результатах (для ЮЛ), форма отчетности 3-НДФЛ (для ИП) за последний заверченный календарный год
5. Акты выполненных работ за последний год по не менее 5 договорам подряда с указанием предмета выполненных работ, в случае неуказания объекта строительства (жилого дома) предоставляется договор подряда
6. Ходатайство органов местного самоуправления или органа государственной власти регионального уровня (при необходимости)

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)
3. Проект застройки или проект планировки территории.
4. Градостроительный план земельного участка, выданный не ранее, чем за 3 года до подачи заявления на получение аккредитацию.
5. Топографическая съемка
6. Правила землепользования и застройки населенного пункта.
7. Проект жилого дома, включая сведения о внутриквартирном оборудовании, сетях инженерно-технического обеспечения на прилегающем участке и технических условиях их присоединения и подключения к источникам снабжения ресурсами и энергией, согласованный соответствующим органом (в текстовом и графическом формате)
8. Инженерно-геологические изыскания участка, свидетельство о допуске к таким видам работы юридического лица, осуществившего изыскания.
9. Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства с указанием расстояния от границ участка
10. Правовой акт, определяющий предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (при наличии)
11. Разрешение на строительство или копия поданного уведомления о планируемом строительстве индивидуального жилого дома (при наличии).
12. Фото прилегающей территории
13. Договоры с подрядными организациями по подключению коммуникаций, имеющими соответствующие доступы и сертификаты