



**АНТИКРИЗИСНАЯ ПРОГРАММА
АО «ЖИЛСТРОЙСБЕРБАНК КАЗАХСТАНА» «СВОЙ ДОМ»**





**Антикризисная
программа
«Свой дом»**

I. Реализация региональных проектов жилищного строительства с участием МИО

II. Реализация проектов жилищного строительства в сотрудничестве с частными Застройщиками

III. Реализация проектов жилищного строительства в сотрудничестве с БВУ



I. Схема реализации региональных проектов жилищного строительства с участием МИО



Механизм финансирования строительства доступного жилья с участием МИО



НЕОБХОДИМЫЕ МЕРЫ ПОДДЕРЖКИ

ВЫДЕЛЕНИЕ СРЕДСТВ МИО НА ПОДВЕДЕНИЕ ИНЖЕНЕРНЫХ КОММУНИКАЦИИ;

СОХРАНЕНИЕ ЦЕНЫ РЕАЛИЗАЦИИ ЗА 1 КВ.М ЖИЛЬЯ НА ТЕКУЩЕМ УРОВНЕ: АСТАНА, АЛМАТЫ -142,5 ТЫС.ТЕНГЕ, РЕГИОНЫ-100-115ТЫС. ТЕНГЕ.

ПРЕИМУЩЕСТВА

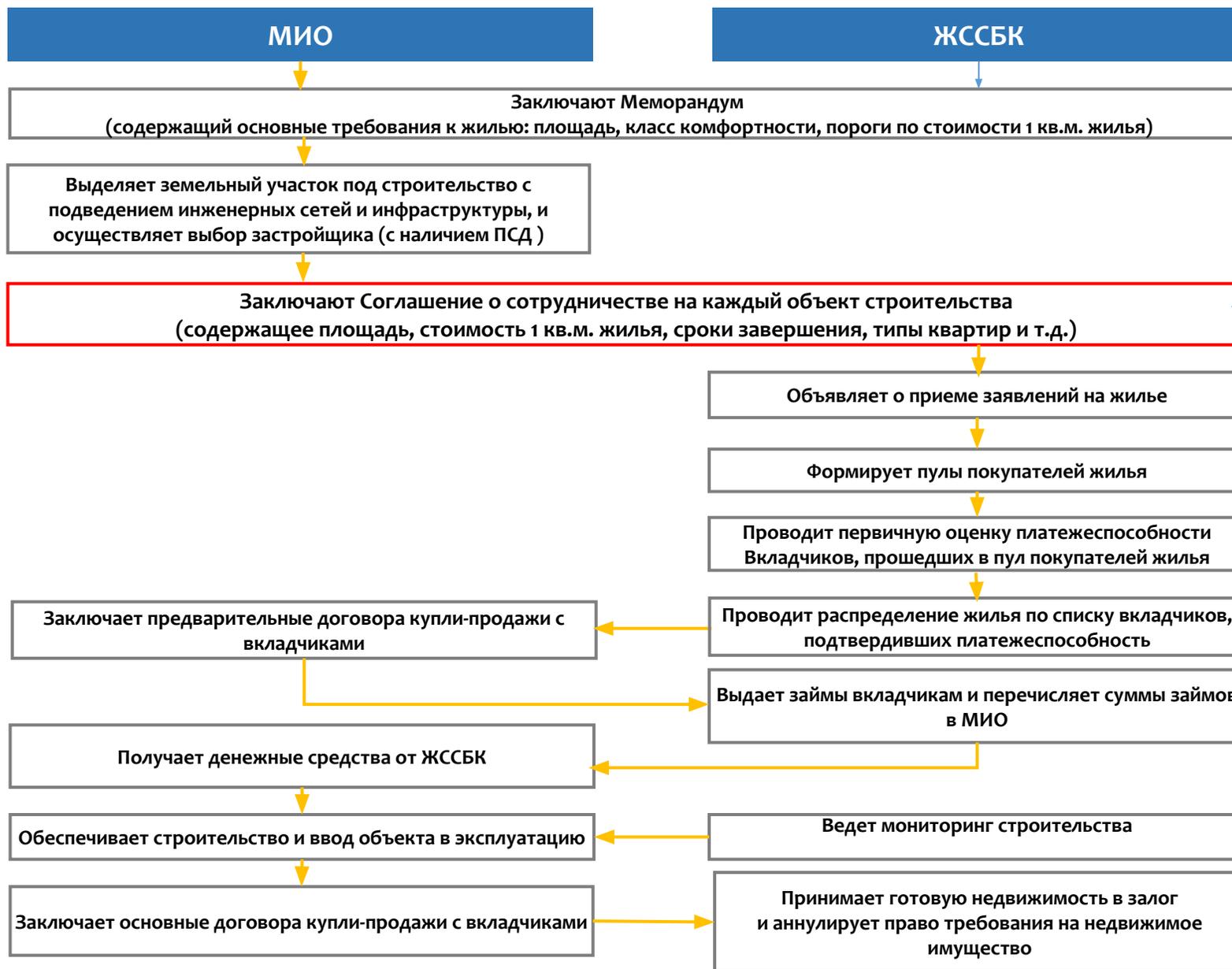
УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЪЕМОВ СТРОИТЕЛЬСТВА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ С **МИНИМАЛЬНЫМ ОТВЛЕЧЕНИЕМ БЮДЖЕТНЫХ СРЕДСТВ**

СОХРАНЕНИЕ ЦЕН НА ДОСТУПНОМ УРОВНЕ (НА УРОВНЕ ПРОГРАММЫ РАЗВИТИЯ РЕГИОНОВ)

УВЕЛИЧЕНИЕ ПРИТОКОВ В СИСТЕМУ ЖИЛСТРОЙСБЕРЕЖЕНИЙ ЗА СЧЕТ ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЖИЛЬЯ ПО ДОСТУПНОЙ ЦЕНЕ



Заказчик/Застройщик	Местные исполнительные органы городов областного значения и Алматы, Астаны
Класс комфортности жилья	4 (четвертый) класс и выше, в соответствии параметрами жилья, установленными СНиП РК 3.02-43-2007 «Жилые здания»
Общая площадь одного жилого помещения (жилья)	не более 80 кв. м. (с допустимым отклонением не более 5%)
Цена реализации 1 (одного) квадратного метра общей площади жилого помещения (жилья) в чистовой отделке	максимально допустимый размер цены реализуемого 1 (одного) квадратного метра общей площади жилого помещения (жилья) в чистовой отделке: <ul style="list-style-type: none"> - в городах Астана и Алматы составляет 142,5 (сто сорок два пятьсот) тысяч тенге, - в остальных регионах составляет 100 (сто) тысяч тенге, с ежегодной корректировкой цен, начиная с 2017 года, в соответствии с изменением индекса цен в строительстве.
Требования к Проектам по Программе	<ul style="list-style-type: none"> - наличие земельного участка; - ПСД с положительным заключением Госэкспертизы
Участие Вкладчиков в Программе	Приоритетное право имеют Вкладчики, не имеющие в собственности недвижимое имущество
Сроки перечисления средств в МИО	С момента заключения с МИО Соглашения о сотрудничестве в течение 3,5 месяцев
Обеспечение по займам на этапе строительства	<ul style="list-style-type: none"> - Вклад ЖСС по промежуточному займу (на этапе строительства объекта осуществляется выдача вкладчикам Банка только промежуточных займов); - Имущественное право (право требования) на недвижимое имущество по соглашению по уступке прав и обязательств к Договору купли-продажи; - Имеющаяся недвижимость (при наличии) при выдаче жилищных займов.



* Вопрос об одобрении заключения соглашения по объекту выносится на Правление Банка

** В качестве обеспечения принимается:

- Вклад ЖСС по промежуточному займу «Женил» (на этапе строительства объекта осуществляется выдача вкладчикам Банка только промежуточных займов «Женил», с целью принятия в залог депозита вкладчика).
- Имущественное право (право требования) на недвижимое имущество по соглашению по уступке прав и обязательств к Договору купли-продажи.
- Жилищные займы под имеющуюся недвижимость.

При оформлении банковского займа с Вкладчиком подписывается ДБЗ, ДЗ ЖСС, соглашение об уступке прав требований по предварительному договору купли-продажи.



II. Схема реализации проектов жилищного строительства в сотрудничестве с частными Застройщиками



Механизм реализации проектов жилищного строительства в сотрудничестве с частными Застройщиками



Застройщик	<ol style="list-style-type: none"> Получает возможность реализации построенного жилья сразу после ввода объекта в эксплуатацию, что снижает затраты на дальнейшее содержание объекта и гарантирует возврат вложенных средств. Условия зачисления средств с Эскроу-счета позволяют Застройщику строительства сохранять уверенность в реализации строящегося жилья.
Вкладчик	<ol style="list-style-type: none"> Вкладчик получает возможность приобретения жилья по сниженной цене, установленной на дату подписания Соглашения о сотрудничестве. В случаях неисполнения обязательств Заказчиком строительства, Вкладчик сохраняет денежные средства, размещенные на Эскроу-счете.
Банк	<ol style="list-style-type: none"> Увеличение клиентской базы за счет привлечения новых клиентов, желающих приобрести жилье по сниженной цене в строящихся объектах недвижимости. Повышение притоков во вклады в результате стимулирования Вкладчиков осуществлять ежемесячные взносы на период строительства Объекта недвижимости.

Основные условия реализация проектов жилищного строительства в сотрудничестве с частными Застройщиками



Участники проекта жилищного строительства	ЖССБК, Застройщик и Вкладчик заключение Соглашения о сотрудничестве
Условия реализации	ЖССБК - формирование пулов покупателей жилья на стадии строительства, подтверждение платежеспособности
Застройщик	Вкладчики Банка, подтвердившие платежеспособность заключают Предварительные Договора купли-продажи
Вкладчики Банка	- Внесение гарантийного взноса в размере до 20% на счет обеспечения , открытый в ЖССБК; - Выполнение условий накопления по Договору о ЖСС для получения займа после ввода объекта недвижимости в эксплуатацию
Условия счета обеспечения	Счет , на котором Вкладчиком размещается сумма гарантийного взноса, с условием депонирования (блокировки) без права совершения расходных операций по счету до выполнения обязательств Застройщиком по вводу Объекта недвижимости в эксплуатацию.
Условия перечисления гарантийного взноса Застройщику	<ol style="list-style-type: none"> 1) Невыполнение Вкладчиком условий для получения банковского займа к моменту ввода Объекта недвижимости в эксплуатацию либо не подтверждение платежеспособности (недостаточности доходов) Вкладчиком при оформлении кредитной заявки на получение займа; 2) Отказ Вкладчика от покупки жилья либо его неявка в Банк для оформления банковского займа в течение двух месяцев с даты размещения на интернет-ресурсе Банка объявления о завершении строительства Объекта недвижимости.
Застройщик	- Обеспечивает строительство и ввод объекта в эксплуатацию; - Оформление правоустанавливающих документов
ЖССБК	Выдача займа и перечисление средств на счет Застройщика



III. Схема реализации проектов жилищного строительства в сотрудничестве с БВУ



1. Механизм реализации проектов жилищного строительства через размещение обусловленных депозитов в БВУ



ПРЕИМУЩЕСТВА

- УВЕЛИЧЕНИЕ ОБЪЕМОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И РЕАЛИЗАЦИЯ ЖИЛЬЯ ПО ДОСТУПНОЙ ЦЕНЕ ДЛЯ ШИРОКИХ СЛОЕВ НАСЕЛЕНИЯ;
- ПОВЫШЕНИЕ ПРИВЛЕКАТЕЛЬНОСТИ ЖИЛИЩНЫХ СТРОИТЕЛЬНЫХ СБЕРЕЖЕНИЙ ДЛЯ НАСЕЛЕНИЯ;
- ФИНАНСИРОВАНИЕ ПРОЕКТОВ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ПО НИЗКИМ СТАВКАМ В НАЦИОНАЛЬНОЙ ВАЛЮТЕ.



УСЛОВИЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБУСЛОВЛЕННОГО ДЕПОЗИТА

Размер годовой ставки	3% годовых
Срок размещения	График производства строительно-монтажных работ + сроком на реализацию жилья (не более 6 месяцев). Общий срок размещения депозита не более 36-ти месяцев.
Условия размещения	<p>ОБЪЕМ ДЕПОЗИТА = ЦЕНА РЕАЛИЗАЦИИ x ПЛОЩАДЬ ЖИЛЬЯ</p> <p>где:</p> <p><u>Цена реализации</u> – цена реализации жилья, соответствующая цене реализации жилья по Программе в чистовой отделке;</p> <p><u>Площадь жилья</u> – общая площадь жилья по Проекту, планируемая для реализации вкладчикам Банка.</p> <p>Депозит размещается последовательными ежеквартальными траншами.</p>
Ответственность БВУ	В случаях выявления факта нецелевого использования депозита/ банковского займа , а также выявления фактов несоответствия БВУ к основным требованиям к Программы, БВУ возвращает депозит по ставке вознаграждения 20% годовых.

УСЛОВИЯ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ БАНКОВСКОГО ЗАЙМА

Эффективная ставка вознаграждения	Не более 7% годовых.
Срок займа	В соответствии с графиком производства строительно-монтажных работ + сроком на реализацию жилья.
Условия предоставления банковского займа	Банковский заем предоставляется ежеквартальными траншами.



1. Банк определяет БВУ, соответствующие требованиям Программы

2. Банк направляет в БВУ письма о сотрудничестве и Меморандумы о намерениях

3. Банк, после подписания Меморандумов, объявляет дату начала приема заявок и период приема заявок

4. БВУ осуществляют поиск Застройщиков, проекты которых соответствуют требованиям Программы

5. БВУ на Кредитном комитете принимают решения о готовности предоставления банковского займа Застройщикам

6. БВУ направляют в Банк заявки на размещение обусловленных депозитов с соответствующими пакетами документов

7. Банк анализирует предоставленные заявки на соответствие требованиям Программы и по окончании срока приема заявок выносит все проекты на рассмотрение Правления Банка

8. Банк подписывает с БВУ 3-х стороннее Соглашение о сотрудничестве (с участием Застройщика) и Договор о целевом срочном банковском вкладе

9. БВУ после подписания сторонами Договора и Соглашения направляет в Банк заявку на размещение транша по обусловленному депозиту

10. Банк после получения от БВУ заявки, размещает обусловленный депозит в БВУ в виде отдельных траншей по каждой предоставленной заявке

11. БВУ предоставляет банковский заем Застройщику

12. Застройщик осуществляет строительство Объекта в соответствии с графиком производства строительно-монтажных работ



Благодарим за внимание!