

Индивидуальное жилищное строительство

25.04.2024

Виктория Требушина





Общие условия

- **Реализация площадей проекта в рамках 214-ФЗ по ДДУ с гос. регистрацией**
- Расчеты **с покупателями через счета Эскроу** (открытые в Сбере)
- Документы: Разрешение на строительство, Проекты планировки территории, межевания территории
- Лимит до 100% затрат по Проекту
- Срок до 7 лет
- **LLCR – 1,2-1,26**



Условия раскрытия эскроу счетов

Получение разрешения на ввод объекта в эксплуатацию



Обеспечение

- Залог прав на земельные участки
- Залог имущественных прав/ ипотека объектов ИЖС
- Залог 100% акций / долей в уставном капитале Застройщика
- Поручительство бенефициара и материнской компании



Преимущества

- **Снижение %-ой ставки в зависимости от наполнения счетов эскроу**
- Комплексное предложение (перераспределение застройщиком части скидки по кредиту в пользу покупателя) с возможностью выбора схемы по каждому лоту

Требования к застройщику для возможности привлекать средства по ДДУ в рамках 214-ФЗ



С 01.03.2022 внесены изменения в действующее законодательство РФ, направленные на создание в стране механизма **привлечения средств дольщиков** в строительство индивидуальных жилых домов (далее – ИЖС)



- **Утверждение ППТ, ПМТ**
- **Одно разрешение на строительство на всю застройку/этап**
- **Земельный участок в собственности или долгосрочной аренде у муниципалитета**
- **Проектная декларация на сайте www.наш.дом.рф**
- **Передача дольщику ИЖС после получения разрешения на ввод в эксплуатацию всех ИЖС, построенных в рамках проекта строительства.**



Общие условия

- **Реализация площадей проекта по договорам купли-продажи после ввода в эксплуатацию**
- Расчеты с покупателями любым способом по ДКП на счет Застройщика
- **Документы: уведомление о начале строительства**
- Лимит до 70% затрат по Проекту
- Срок до 7 лет
- **LLCR = 1,45**



Условия погашения кредита

- Основной долг – после ввода в эксплуатацию по графику + срочность к погашению в случае продажи объектов ИЖС
- Проценты на инвестиционной фазе – за счет иных источников
- Проценты – на эксплуатационной фазе – за счет продаж площадей
- **Снижение % ставки – не предусмотрено**



Обеспечение

- Залог прав на земельные участки
- Залог имущественных прав/ ипотека объектов ИЖС
- Залог 100% акций / долей в уставном капитале Застройщика
- Поручительство бенефициара и материнской компании



Преимущества

- **Нет необходимости проводить процедуры для соответствия 214-ФЗ**

с эскроу по 214-ФЗ

7 проектов:

- ✓ Курган
- ✓ Тюмень
- ✓ Екатеринбург

Сумма 1,5 млрд. руб.

без эскроу по ДКП

2 проекта:

- ✓ Уфа
- ✓ Тюмень

Сумма 0,3 млрд. руб.

В рамках 214-ФЗ Банк финансирует в основном проекты по строительству таунхаусов и блокированных жилых домов

Коттеджи строятся без привлечения средств дольщиков и продаются по договорам купли-продажи на эксплуатационной фазе

Продукт Банка для малого бизнеса по финансированию подрядчиков ИЖС



Кредитный продукт **1**

**«Финансирование
подрядчика ИЖС»**

Льготное кредитование **2**

**«Программа
поддержки ДОМ.РФ»**

Участники **3**

Аккредитованные
подрядчики

Условие кредитования

4

до **30** млн. руб.
максимальная
сумма

36 мес.
максимальный
срок

от **1%***
минимальная
Ставка

до **18** мес.
Отсрочка по
основному долгу

до **6** мес.
Отсрочка погашения
процентов

НКЛ
Способ предоставления
кредита

Условие раскрытия счета эскроу **5**

- уведомления о соответствии построенного жилого дома;
- отчет об оценке по кредитруемому объекту недвижимости;

Требование по обеспеченности **6**

- Требуется поручительство собственников бизнеса
- Банк самостоятельно определяет необходимость предоставления залога (Без обеспечения/Частично или полностью обеспеченные имуществом или гарантийными инструментами)

* В рамках суммы выделенной на выплаты по субсидированию % ставки со стороны ДОМ.РФ

Схема реализации по финансированию подрядчиков ИЖС



Строительство ИЖС своими силами

Программа
кредитования

«Господдержка
2020»

Выдача
кредита

- по заявкам, принятым с 01.04.2024 г. только траншами
- На покупку земли (после залога земли)*
 - На фундамент, не более 25% (после подтверждения залога земли)
 - На коробку, не более 45% (после подтверждения фундамента)
 - Остаток (после подтверждения строительства коробки и заведения коммуникаций)

Дом должен быть
построен
зарегистрирован

– за 1 год

Строительство ИЖС с подрядчиком с обеспечением

Программа
кредитования

«Господдержка2020»
«Господдержка для семей
с детьми»

Обеспечение

- Иной залог недвижимости
- Поручитель (с подтверждением дохода)

Выдача
кредита

- по заявкам, принятым с 01.04.2024 г. только траншами
- На покупку земли (после залога земли)
 - На фундамент, не более 35% (после подтверждения залога земли)
 - На коробку, не более 55% (после подтверждения фундамента)
 - Остаток (после подтверждения строительства коробки и заведения коммуникаций)

Дом должен быть
построен и
зарегистрирован

– за 3 года

Строительство ИЖС с аккредитованным подрядчиком без залога и поручителей

Программа
кредитования

«Господдержка2020»
«Господдержка для семей
с детьми»

Выдача кредита

С покупкой земли

- На покупку земли (после залога земли)
- На фундамент, не более 35% (после подтверждения залога земли)
- На коробку, не более 50% (после подтверждения фундамента)
- Остаток (после подтверждения завершения)

Земля в
собственности/аренде

- На фундамент, не более 35% (после подтверждения залога земли)
- На коробку, не более 55% (после подтверждения фундамента)
- Остаток (после подтверждения завершения)

Дом должен быть
построен и
зарегистрирован

– за 2 года