



# Финансирование ИЖС

Среднерусский банк

Лушин Вадим Евгеньевич  
Управляющий Ярославским отделением 0017  
ПАО Сбербанк

# Проекты ИЖС – 1/2

Схема  
кредитования



Разрешение на  
строительство

Не в рамках  
214-ФЗ

Уведомление о  
планируемом  
строительстве



Особенность кредитования – группировка объектов по типам с аналогичными

ТЭП

конструктивом

этажностью

датой ввода



### Суть

Продукт предназначен для финансирования проектов строительства объектов индивидуального жилищного строительства в границах малоэтажного жилого комплекса исключительно с использованием счетов эскроу



### Требования к Группе / Заемщику

- Застройщик по Проекту ИЖС
- Заемщик не осуществляет иной деятельности, кроме проектов жилищного строительства в рамках Федерального закона №214-ФЗ



### Лимит кредитования

Определяется аналогично Продукту "Проектное финансирование с эскроу"



### Срок кредита

До 7 лет



### Обеспечение

Ипотека объектов ИЖС

## Застройщик

### 1. Структура финансирования

- Собственные средства – **min 15%\***
- Кредит – **max 85%**

\*В рамках Особых условий для ТОП Застройщиков: минимальный размер собственных средств Заемщика, инвестированных в Проект – не устанавливается

### 2. Обеспечение

- залог прав на земельные участки
- залог имущественных прав/  
залог будущей вещи
- залог долей УК застройщика

Межевание земельного участка под каждый индивидуальный дом до начала кредитования

### 3. Требования к Проекту ИЖС

- Наличие документов:
  - проект планировки территории (ППТ) и проект межевания - территории (ПМТ)
  - разрешение на строительство (РНС)
  - право собственности Застройщика на ЗУ/ договор аренды ЗУ

- LLCR

В рамках 214-ФЗ: 1,2

Не в рамках 214-ФЗ: 1,4

- Банк является единственным кредитором

### 4. Срок

До 7 лет

# Механизмы кредитования ИЖС

Схема реализации	<ul style="list-style-type: none"><li>• <u>Базовый сценарий</u>: ДДУ в рамках 214-ФЗ с гос. Регистрацией</li><li>• Договор купли-продажи будущей вещи (ДКПБВ)</li></ul>
Расчеты	<ul style="list-style-type: none"><li>• Через счета эскроу в ПАО Сбербанк</li></ul>
Условия раскрытия эскроу	<ul style="list-style-type: none"><li>• При ДДУ в рамках 214-ФЗ: Разрешение на ввод в эксплуатацию</li><li>• При ДКПБВ: Переход права собственности на физ. лицо с ипотекой в силу закона в пользу банка (при покупке с привлечением ипотеки)</li></ul>
Залоговый счет	<ul style="list-style-type: none"><li>• При раскрытии счетов эскроу средства от реализации направляются на залоговый счет для обеспечения погашения кредита застройщика</li></ul>



Кредитный продукт «Финансирование подрядчика ИЖС»

Программа льготного кредитования ДОМ.РФ

# Условия продукта

Параметр	Условие
Требования	<ul style="list-style-type: none"><li>• Сегмент ММБ<ul style="list-style-type: none"><li>✓ Аккредитован в Домклик</li><li>✓ Проект строящегося объекта размещён в Домклик</li><li>✓ Опыт не менее 5 домов построенных за последние 12 месяцев</li></ul></li></ul>
Сумма	от 2 до 30 млн, но не более 80% от стоимости по договору строительного подряда ИЖД
Срок кредита	36 месяцев
Форма предоставления	НКЛ
Отсрочка погашения/период доступности	До 18 месяцев, но не более срока передачи ИЖД по договору. Если срок выборки более 6 месяцев, то с 6 месяца не допустима выборка на строительные материалы
Отсрочка погашения процентов	Допустима, но не более 6 месяцев
График погашения	<ul style="list-style-type: none"><li>• Дифференцированный</li><li>• Эскроу раскрывается на ссудный счет кредитного договора</li></ul>
Обеспеченность	<ul style="list-style-type: none"><li>• до 100%</li></ul>
Мониторинг	<ul style="list-style-type: none"><li>• В обязательном порядке мониторинг целевого использования</li></ul>



# Условия по Программе

Параметр	Требование программы
<ul style="list-style-type: none"><li>Требование к заемщику (подрядчику)</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Подрядчик (Заемщик) – ИП или ЮЛ, осуществляющее строительство ИЖД на основании договоров строительного подряда, заключаемых с заказчиками строительства ИЖД*;</li><li><b>Наличие у подрядчика основного строительного ОКВЭД;</b></li><li>Заемщик является организацией, зарегистрированной на территории РФ, и не находится в процессе реорганизации, ликвидации, в отношении заемщика не введена процедура банкротства, деятельность заемщика не приостановлена в порядке, предусмотренном законодательством РФ;</li></ul>
<ul style="list-style-type: none"><li>Требования к кредитному договору</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>валюта КД – Российский рубль;</li><li>цель КД - финансирование строительства ИЖД, в тч на земельных участках, принадлежащих заказчику на праве собственности, аренды, безвозмездного пользования по договору строительного подряда;</li><li>размер Льготной процентной ставки <b>по КД не &gt; 1% годовых;</b></li><li>КД заключен начиная <b>с 01.09.2023 по 31.12.2025;</b></li><li>строительство ИЖД осуществляется за счет кредитных средств, предоставленных по КД</li><li><b>Заказчик- ФЛ, заключившее договор подряда с Подрядчиком.</b></li><li>Не допускается использование кредитных средств на:<ul style="list-style-type: none"><li>- реконструкцию и иные виды градостроительной деятельности в отношении существующего ИЖД;</li><li>- приобретение предметов интерьера, мебели и иных отделимых улучшений, не относящихся к конструктивным элементам ИЖД и к его системам инженерно-технического обеспечения (водоснабжение и водоотведение, газоснабжение, электроснабжение, системы вентиляции (за исключением систем кондиционирования воздуха));</li><li>- выполнение работ по благоустройству земельного участка, на котором расположен ИЖД;</li></ul></li><li><b>КД предусмотрено условие о реализации ИЖД по договорам строительного подряда, заключенным с подрядчиком, которые определенным требованиям;</b></li><li><b>срок КД не может быть менее планируемого срока передачи построенного ИЖД заказчику.</b></li><li>Датой завершения строительства ИЖД является дата подписания акта приема-передачи между заказчиком и подрядчиком, а после внесения соответствующих изменений в зак-во о градостроительной деятельности - дата получения подрядчиком уведомления о соответствии построенного или реконструированного объекта ИЖС.</li><li>строительство ИЖД за счет кредита осуществляется на земельном участке, вид разрешенного использования которого допускает ИЖС (строительство ИЖД или садовых домов);</li><li>подрядчиком выполняются требования программы о завершении строительства и получении (либо об обеспечении получения) в отношении построенного ИЖД по договору строительного подряда уведомления о соответствии построенного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности в срок <b>не более 18 календарных месяца с даты заключения договора строительного подряда.</b></li></ul>

ИЖД\* - индивидуальный жилой дом (отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости), (далее - ИЖД). **Проект такого индивидуального жилого дома размещен в Каталоге проектов строительства на сайте <https://строим.дом.рф>;**





# Условия по Программе

Параметр	Требование программы
Требования к договору строительного подряда	<ul style="list-style-type: none"><li>- Предметом договора является обязательство подрядчика построить ИЖД;</li><li>- Расчеты по договору <b>осуществляются посредством использования счета эскроу</b>, открытого заказчиком в соответствии с ГК РФ, размещение денежных средств заказчика в счет оплаты цены договора строительного подряда осуществляется на указанном счете;</li><li>- Наличие обязательства заказчика внести на счет <b>эскроу</b> денежные средства в счет оплаты 100% цены договора строительного подряда в полном объеме после подписания сторонами договора подряда на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать &gt; чем на 6 месяцев планируемый срок передачи построенного ИЖД заказчику, указанный в договоре строительного подряда;</li><li>- Наличие обязательства заказчика внести на счет эскроу денежные средства в счет оплаты <b>100%</b> цены договора строительного подряда в полном объеме после подписания сторонами договора подряда на срок условного депонирования денежных средств, который не может превышать более чем на 6 месяцев планируемый срок передачи построенного ИЖД заказчику, указанный в договоре строительного подряда;</li><li>- Согласно договору открытия счета эскроу условием раскрытия подрядчиком такого счета является подписание <b>акта приема-передачи между заказчиком и подрядчиком</b>, а после внесения соответствующих изменений в законодательство о градостроительной деятельности получение в отношении построенного подрядчиком ИЖД по договору строительного подряда уведомления о соответствии построенного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности, и его передачи заказчику;</li><li>- Датой завершения строительства ИЖД является дата подписания акта приема-передачи между заказчиком и подрядчиком, а после внесения соответствующих изменений в законодательство о градостроительной деятельности - дата получения подрядчиком уведомления о соответствии построенного или реконструированного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям законодательства о градостроительной деятельности</li></ul>
Сумма кредита	Определяется исходя из стоимости строительства ИЖД



# Условия по Программе

Параметр	Требование Программы
Срок кредитования	Не позднее срока, установленного в договоре подряда, который не может превышать более, чем на 1 месяц планируемый срок передачи ИЖД Заказчику .
Цель кредитования в рамках Программы	▪ Обратные цели* - финансирование строительства ИЖД, размещенных на сайте <a href="https://строим.дом.рф">https://строим.дом.рф</a> (далее - программа).
Режим кредитования	Кредит, НКЛ
Погашение основного долга	Синхронизировано с раскрытием счетов эскроу**
Льготная процентная ставка (для Заемщика)	не более 1 % годовых
Специальная ставка (действует, когда Прекращена Программа, но средства Заказчика на счете Эскроу	Индивидуальная (расчетная)

\*- для Подрядчиков – строительство ИЖД – это обратная цель

\*\* - При раскрытии счет эскроу погашается задолженность **по КД**

При кредитовании по Программе в рамках продукта «Финансирование подрядчика ИЖС» необходимо соблюдение требований и Продукта и дополнительных ограничений по Программе



Спасибо за внимание!