

# Пилотная программа льготного ипотечного кредитования на цели индивидуального жилищного строительства гражданами своими силами (ИЖС хозспособом)

## 1 Действующая программа «Льготная ипотека» (Постановление 566)

**Возможно кредитование ИЖС, но строительство должно вестись с привлечением подрядчика**

- Оператор программы – АО «ДОМ.РФ»
- Ставка – не более 9% (рыночные ставки - 11-12%)
- Сумма кредита:
  - До 30 млн руб. – Москва, Санкт-Петербург и Мос.обл и Лен.обл., до 15 млн руб. – иные регионы
  - Субсидия выплачивается на сумму кредита до 12/6 млн руб.
- Субсидия выплачивается Минфином за счет средств федерального бюджета
- Цель кредита:
  - Приобретение квартиры в МКД (у застройщика)
  - Строительство индивидуального жилого дома с привлечением подрядчика
  - **Хозспособ не предусмотрен**

## 2 Строительство хозспособом формирует дополнительные риски

|                            | Своими силами (хозспособ)                                | С привлечением подрядчиков                                     | Дополнительные риски хозспособа  |
|----------------------------|--|--|--|
| <b>Кто строит</b>          | Самостоятельно или с привлечением физ. лица без договора | Компания на основании договора строительного подряда           | Нет гарантий<br>Риск недостроя   |
| <b>Проект дома</b>         | Индивидуальные решения или отсутствие проекта            | Типовой или индивидуальный проект, разработанный специалистами | Непонятная ликвидность (возможность продать)<br>Заказчик не может проверить качество строительства |
| <b>Смета строительства</b> | Готовится гражданином самостоятельно или отсутствует     | Формируется подрядчиком, приложение к договору                 | Риск мошенничества и завышения стоимости   |

Более высокие риски кредитования хозспособа – требуется дополнительный залог или повышенная ставка (на уровне нецелевых кредитов)

## 3 Пилотная программа ДОМ.РФ кредитования ИЖС хозспособом (в рамках программы Льготная ипотека – с 01.06.2022)

- За счет прибыли **ДОМ.РФ** субсидируются **дополнительные риски** кредиторов на этапе строительства при кредитовании ИЖС хозспособом
- **Условия по кредиту не меняются:** ставка 9%, субсидируемая сумма – до 12/6 млн руб.
- **Дополнительные требования:**
  - **Завершение строительства за 12 мес.** (при нарушении субсидия отключается, ставка увеличивается на 4,5%)
  - **Залог – земельный участок и построенный жилой дом** (после окончания строительства).  
Дополнительный залог не требуется
  - **Выдача кредита траншами с контролем этапов** строительства кредитором
  - **Требования к объекту ИЖС определяют кредиторы самостоятельно**

По итогам реализации пилота ожидается  
Выдача 7,9 тыс. кредитов на 52,8 млрд руб., что обеспечит дополнительный ввод 1,0 млн кв. метров жилья

## 4 Как получить льготную ипотеку на ИЖС хозспособом

- 1 Обратиться в банк,** который участвует в программе Льготной ипотеки и запустил программу кредитования ИЖС хозспособом (перечень кредиторов на сайте дом.рф)
- 2 Получить одобрение по заявке** и предоставить пакет документов:
  - Документы на земельный участок (в собственности или панируемый к приобретению)
  - Проект жилого дома и смету строительства
- 3 Подписать кредитный договор и зарегистрировать залог участка в Росреестре**
- 4 Получить кредит траншами** (после подтверждения банком завершения предыдущего этапа)
  - 1-й транш на оплату **земельного участка** (если покупается в кредит)
  - 2-й транш на **фундамент**
  - 3-й транш на **возведение стен**
  - 4-й транш **отделку и инженерии**
- 5 Зарегистрировать права собственности в течение 12 мес. с даты получения кредита** и оформить залог на построенный дом