

РЕКОМЕНДАЦИИ

для граждан Российской Федерации, содержащие разъяснения по вопросам получения ипотечных кредитов на цели индивидуального жилищного строительства

I. Общие положения

1. Настоящие рекомендации разработаны в целях развития рынка индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) и содержат описание понятного для граждан Российской Федерации алгоритма действий («клиентского пути»), содержащего разъяснения для граждан Российской Федерации о действиях, которые необходимо предпринять для получения ипотечного кредита на ИЖС, предполагаемого к строительству собственными силами (хозяйственным способом) или с привлечением специализированной организации (индустриальным способом).

2. Общую информацию о мерах государственной поддержки в жилищной сфере (в том числе информацию о федеральных и региональных программах, предусматривающих льготное кредитование ИЖС) граждане Российской Федерации могут получить на федеральном портале Консультационного центра АО «ДОМ.РФ» (<https://спроси.дом.рф>). На указанном портале граждане Российской Федерации также могут получить консультации, направленные на повышение их финансовой грамотности (на портале размещено более 30 тематических статей по вопросам ИЖС).

3. Для граждан Российской Федерации разработан портал Суперсервис «Цифровое строительство» (<https://строим.дом.рф>), позволяющий воспользоваться сервисом получения персональных рекомендаций, представляющим автоматизированный процесс предоставления пошаговых инструкций и рекомендаций по пути клиента для строительства жилого дома в соответствии с нормативными требованиями и реализованными цифровыми сервисами.

II. «Клиентский путь» при строительстве объекта индивидуального жилищного строительства собственными силами (хозяйственный способ)

Существует два основных варианта «клиентского пути» в зависимости от наличия прав на земельный участок, на котором предполагается строительство объекта индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС).

1. Не требуется подбор земельного участка для строительства объекта ИЖС, так как он находится в собственности (аренде) у физического лица.

1.1. Произвести обмер земельного участка кадастровым инженером (при необходимости). Данная операция позволит определить и уточнить границы земельного участка (оформление межевого плана).

1.2. Подать в сетевую организацию по месту нахождения участка заявление на получение технических условий (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Физическое лицо получит сведения о наличии инженерных сетей и точках подключений.

1.3. Выбрать и приобрести готовые типовые проекты у компаний можно с помощью портала <https://строим.дом.рф> или заказать проект по индивидуальным предпочтениям, обратившись в проектное бюро. На руках у физического лица будет проект дома, сметная документация, привязка дома к земельному участку и др. Также физическое лицо может ограничиться простым составлением сметы для понимания этапов и стоимости строительства индивидуального жилого дома.

1.4. Обратиться в кредитную организацию с кредитной заявкой и пакетом документов, утвержденным кредитной организацией, для оценки платежеспособности физического лица.

1.5. Получить одобрение по ипотечной заявке с фиксацией доступного лимита и остальных параметров кредита.

1.6. Сформировать пакет документов по предмету ипотеки (правоустанавливающие документы на земельный участок, отчет об оценке стоимости земельного участка, проект дома со сметой (при необходимости), межевой

план и др.) и направить в кредитную организацию. В случае, если земельный участок находится в аренде, срок договора аренды должен быть равен или превышать срок действия кредитного договора.

1.7. Получить одобрение по заявке на оформление кредита.

1.8. Заключить кредитный договор и передать документы для государственной регистрации залога земельного участка (права договора аренды).

1.9. Кредитные средства могут быть предоставляться заемщику по двум схемам:

- единовременное перечисление на счет заемщика;
- перечисление на счет заемщика траншами при условии подтверждения осуществления этапа строительных работ.

1.10. Подать заявление в государственный орган (в том числе через МФЦ или сайт ЕПГУ) в формате уведомления о начале планируемого строительства индивидуального жилого дома. Если в процессе строительства параметры дома меняются, необходимо подать уведомление об изменении параметров планируемого строительства.

1.12. Осуществить работы по строительству индивидуального жилого дома. В процессе строительства в зависимости от схемы выдачи ипотечного кредита возможно получить транши после каждого выполненного этапа работ от банка – кредитора (неприменимо для случаев с единовременной выдачей кредитных средств).

1.13. Оформить технический план на построенный жилой дом. Подать заявление на оформление технического плана можно в отделении Росреестра, МФЦ или онлайн.

1.14. Направить уведомление в орган местного самоуправления об окончании строительства индивидуального жилого дома.

1.15. Получить уведомление о соответствии построенного объекта ИЖС требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о несоответствии построенного объекта ИЖС требованиям законодательства (в последнем случае необходимо устранить имеющиеся несоответствия и подать уведомление повторно).

1.16. Поставить индивидуальный жилой дом на государственный кадастровый учет, осуществить государственную регистрацию прав заемщика на индивидуальный жилой дом в том числе посредством подачи соответствующего заявления в МФЦ.

1.17. Оформить документы, подтверждающие передачу в залог банку построенного индивидуального жилого дома (закладная, а также договор об ипотеке и дополнительное соглашение к кредитному договору – при необходимости).

2. Требуется подбор земельного участка для строительства объекта ИЖС.

2.1. Осуществить подбор земельного участка для строительства индивидуального жилого дома собственными силами или силами агентов по недвижимости, исходя из следующих критериев:

- стоимости земельного участка;
- требуемой площади;
- вида зарегистрированных прав;
- сведений о правообладателях;
- категорий земель;
- вида разрешенного использования;
- наличия либо отсутствия ограничений (обременений);
- наличия либо отсутствия пересечений с границами зоны с особыми условиями

использования территорий.

С учетом анализа указанных характеристик земельного участка будет проведена оценка возможности строительства индивидуального жилого дома на данном земельном участке.

2.2. Произвести обмер земельного участка кадастровым инженером (при необходимости). Данная операция позволит определить и уточнить границы земельного участка (оформление межевого плана).

2.3. Подать в сетевую организацию по месту нахождения участка заявление на получение технических условий (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Физическое лицо получит сведения о наличии инженерных сетей и точках подключений.

2.4. Выбрать и приобрести готовые типовые проекты у компаний можно с помощью портала <https://строим.дом.рф> или заказать проект по индивидуальным предпочтениям, обратившись в проектное бюро. На руках у физического лица будет проект дома, сметная документация, привязка дома к земельному участку и др. Также физическое лицо может ограничиться простым составлением сметы для понимания этапов и стоимости строительства индивидуального жилого дома.

2.5. Обратиться в кредитную организацию с кредитной заявкой и пакетом документов, утвержденным кредитной организацией, для оценки платежеспособности физического лица.

2.6. Получить одобрение по ипотечной заявке с фиксацией доступного лимита и остальных параметров кредита.

2.7. Сформировать пакет документов по предмету ипотеки (правоустанавливающие документы на земельный участок, отчет об оценке стоимости земельного участка, проект дома со сметой (при необходимости), межевой план и др.) и направить в банк.

2.8. Получить одобрение по заявке на оформление кредита.

2.9. Сформировать кредитно-обеспечительную документацию на стороне банка.

2.10. Заключение кредитный договор и договор о приобретении земельного участка (при необходимости) и передать документы для государственной регистрации залога земельного участка.

2.11. Предоставить средства кредита заемщику. Возможные схемы:

- единовременное перечисление на счет заемщика;
- перечисление на счет заемщика траншами при условии подтверждения осуществления этапа строительных работ.

2.12. В случае приобретения земельного участка на денежные средства ипотечного кредитования произвести расчеты с продавцом земельного участка (возможно с использованием любой схемы расчетов по ипотечным сделкам – банковским переводом после регистрации, с использованием аккредитива или банковской ячейки).

2.13. Подать заявление в государственный орган в формате уведомления о начале планируемого строительства индивидуального жилого дома. Если в процессе строительства параметры дома меняются, необходимо подать уведомление об изменении параметров планируемого строительства.

2.14. Осуществить работы по строительству индивидуального жилого дома. В процессе строительства в зависимости от схемы выдачи ипотечного кредита возможно получить транши после каждого выполненного этапа работ от банка – кредитора (неприменимо для случаев с единовременной выдачей кредитных средств).

2.15. Оформить технический план на построенный жилой дом.

2.16. Направить уведомление в государственный орган об окончании строительства индивидуального жилого дома.

2.17. Получить уведомление о соответствии построенного объекта ИЖС требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о несоответствии построенного объекта ИЖС требованиям законодательства (в последнем случае необходимо устранить имеющиеся несоответствия и подать уведомление повторно).

2.18. Поставить индивидуальный жилой дом на государственный кадастровый учет, осуществить государственную регистрацию прав заемщика на индивидуальный жилой дом.

2.19. Оформить документы, подтверждающие передачу в залог банку построенного индивидуального жилого дома (закладная, а также договор об ипотеке и дополнительное соглашение к кредитному договору – при необходимости).

III. «Клиентский путь» при строительстве объекта индивидуального жилищного строительства с привлечением специализированной организации

1. Не требуется подбор земельного участка для строительства объекта индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС), так как он уже находится в собственности у физического лица.

1.1. Осуществить подбор подрядной организацией на строительство индивидуального жилого дома под ключ, возможно осуществить с помощью портала

<https://строим.дом.рф>. На портале размещены аккредитованные банками подрядные организации, что в свою очередь позволяет быстро перейти к оформлению ипотечного кредитования на покупку земельного участка и строительство индивидуального жилого дома.

1.2. Произвести обмер земельного участка кадастровым инженером (при необходимости). Данная операция позволит определить и уточнить границы земельного участка (оформление межевого плана). Операция выполняется либо подрядной организацией в соответствии с договором, либо собственными силами с привлечением специалистов.

1.3. Выбрать типовой проект дома у подрядной организации. Чаще всего разработка проекта индивидуального жилого дома уже входит в стоимость строительства дома либо применяется готовый типовой проект, не требующий доработок. При наличии соответствующего требования банка подрядная организация должна быть включена в перечень аккредитованных банком организаций.

1.4. Подать в сетевую организацию по месту нахождения участка заявление на получение технических условий (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Физическое лицо получит сведения о наличии инженерных сетей и точках подключений.

1.5. Обратиться в кредитную организацию с кредитной заявкой и пакетом документов, утвержденным кредитной организацией, для оценки платежеспособности физического лица.

1.6. Получить одобрения по ипотечной заявке с фиксацией доступного лимита и остальных параметров кредита.

1.7. Сформировать пакет документов по предмету ипотеки (правоустанавливающие документы на земельный участок, отчет об оценке стоимости земельного участка, проект дома со сметой (при необходимости), межевой план и др.).

1.8. Предоставить указанные в пункте 1.7. документы в банк для рассмотрения и принятия решения о возможности кредитования под залог соответствующего объекта.

1.9. Разместить первоначальный взнос на счете в банке. Возможна предварительная оплата первоначального взноса напрямую строительной компании, при этом потребуется предоставить подтверждающие платежные документы в банк.

1.10. Заключить между заемщиком и подрядной организацией договор на строительство индивидуального жилого дома.

1.11. Сформировать кредитно-обеспечительную документацию на стороне банка.

1.12. Заключить кредитный договор и передать документы для государственной регистрации залога земельного участка.

1.13. Предоставить средства кредита заемщику.

1.14. Осуществить оплату по договору на строительство индивидуального жилого дома в соответствии с установленной банком схемой финансирования:

- оплата на счет строительной компании после регистрации залога земельного участка;

- оплата на счет строительной компании после регистрации залога жилого дома;

- оплата с использованием аккредитивных счетов (количество аккредитивов и объем денежных средств, размещаемых на каждом из них, определяется банком).

1.15. Получить уведомление о соответствии построенного объекта ИЖС требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о несоответствии построенного объекта ИЖС требованиям законодательства (в последнем случае необходимо устранить имеющиеся несоответствия и подать уведомление повторно).

1.16. Поставить индивидуальный жилой дом на государственный кадастровый учет, осуществить государственную регистрацию прав заемщика на индивидуальный жилой дом

1.17. Оформить документы, подтверждающие передачу в залог банку построенного индивидуального жилого дома (закладная, а также договор об ипотеке и дополнительное соглашение к кредитному договору – при необходимости).

2. Требуется подбор земельного участка для строительства объекта ИЖС.

2.1. Осуществить подбор земельного участка для строительства индивидуального жилого дома собственными силами или силами агентов по недвижимости, исходя из следующих критериев:

- стоимости земельного участка;
- требуемой площади;
- вида зарегистрированных прав;
- сведений о правообладателях;
- категорий земель;
- вида разрешенного использования;
- наличия либо отсутствия ограничений (обременений);
- наличия либо отсутствия пересечений с границами зоны с особыми условиями

использования территорий.

С учетом анализа указанных характеристик земельного участка будет проведена оценка возможности строительства индивидуального жилого дома на данном земельном участке.

2.2. Осуществить подбор подрядной организацией на строительство индивидуального жилого дома под ключ, возможно осуществить с помощью портала <https://строим.дом.рф>. На портале размещены аккредитованные банками подрядные организации, что в свою позволяет быстро перейти к оформлению ипотечного кредитования на покупку земельного участка и строительство индивидуального жилого дома.

2.3. Произвести обмер земельного участка кадастровым инженером (при необходимости). Данная операция позволит определить и уточнить границы земельного участка (оформление межевого плана). Операция выполняется либо подрядной организацией в соответствии с договором, либо собственными силами с привлечением специалистов.

2.4. Выбрать типовой проект дома у подрядной организации. Чаще всего разработка проекта индивидуального жилого дома уже входит в стоимость строительства дома либо применяется готовый типовой проект, не требующий доработок. При наличии соответствующего требования банка подрядная организация должна быть включена в перечень аккредитованных банком организаций.

2.5. Подать заявление на получение технических условий (технологическое присоединение) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Физическое лицо получит сведения об наличии инженерных сетей и точек подключений.

2.6. Обратиться в банк с кредитной заявкой и стандартным пакетом документов для оценки платежеспособности физического лица.

2.7. Получить одобрения по ипотечной заявке с фиксацией доступного лимита и остальных параметров кредита.

2.8. Сформировать пакет документов по предмету ипотеки (правоустанавливающие документы на земельный участок, отчет об оценке стоимости земельного участка, проект дома со сметой (при необходимости), межевой план и др.).

2.9. Предоставить указанные в пункте 1.7. документы в банк для рассмотрения и принятия решения о возможности кредитования под залог соответствующего объекта.

2.10. Разместить первоначальный взнос на счете в банке. Возможна предварительная оплата первоначального взноса напрямую строительной компании, при этом потребуется предоставить подтверждающие платежные документы в банк.

2.11. Заключить между заемщиком и подрядной организацией договор на строительство индивидуального жилого дома и договор о приобретении земельного участка (при необходимости).

2.12. Сформировать кредитно-обеспечительную документацию на стороне банка.

2.13. Заключить кредитный договор и передать документы для государственной регистрации залога земельного участка.

2.14. Предоставить средства кредита заемщику.

2.15. Осуществить оплату по договору на строительство индивидуального жилого дома в соответствии с установленной банком схемой финансирования:

- оплата на счет строительной компании после регистрации залога земельного участка;

- оплата на счет строительной компании после регистрации залога жилого дома;

- оплата с использованием аккредитивных счетов (количество аккредитивов и объем денежных средств, размещаемых на каждом из них, определяется банком).

2.16. В случае приобретения земельного участка на денежные средства ипотечного кредитования произвести расчеты с продавцом земельного участка (возможно с использованием любой схемы расчетов по ипотечным сделкам – банковским переводом после регистрации, с использованием аккредитива или банковской ячейки).

2.17. Получить уведомление о соответствии построенного объекта ИЖС требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о несоответствии построенного объекта ИЖС требованиям законодательства (в последнем случае необходимо устранить имеющиеся несоответствия и подать уведомление повторно).

2.18. Поставить индивидуальный жилой дом на государственный кадастровый учет, осуществить государственную регистрацию прав заемщика на индивидуальный жилой дом

2.19. Оформить документы, подтверждающие передачу в залог банку построенного индивидуального жилого дома (закладная, а также договор об ипотеке и дополнительное соглашение к кредитному договору – при необходимости).