



---

# Развитие индивидуального жилищного строительства в Российской Федерации

АО «ДОМ.РФ»

---

# АО «ДОМ.РФ» – финансовый институт развития в жилищной сфере, оператор государственных программ льготного ипотечного кредитования граждан



- Основные направления деятельности определены Федеральным законом от 13.07.2015 № 225-ФЗ «О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере»

## Направления деятельности



Ипотечное кредитование  
(Банк ДОМ.РФ)



Проектное финансирование застройщиков



Вовлечение и предоставление земельных участков



Развитие ипотечных облигаций



Развитие комфортной городской среды



Развитие арендного жилья



Финансирование инфраструктурных проектов



Оператор государственных ипотечных программ

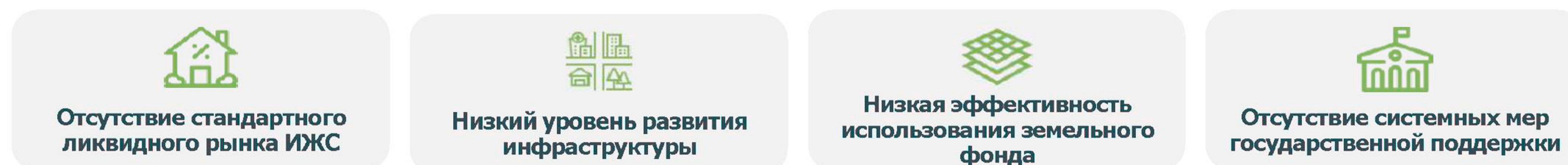


Единая информационная система жилищного строительства

## Паспортом нацпроекта «Жилье и городская среда» обозначена цель по увеличению объемов ввода ИЖС с 35-38 млн до 50 млн кв. м к 2030 г.



**Спрос на индивидуальное жилье сформирован.** По данным опросов ВЦИОМ около 70% россиян хотели бы жить в собственном доме. Пандемия и удаленная работа – фактор повышения востребованности ИЖС. Вместе с тем отмечается значительные сдерживающие факторы

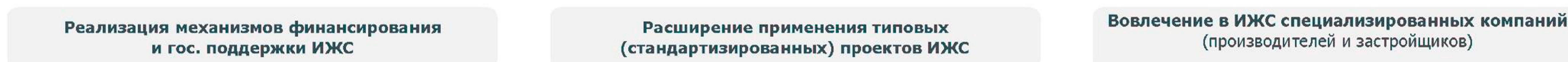


**Для выполнения целевых показателей нацпроекта по вводу ИЖС требуется реализации комплекса мер по поддержке данного сегмента жилищного строительства**

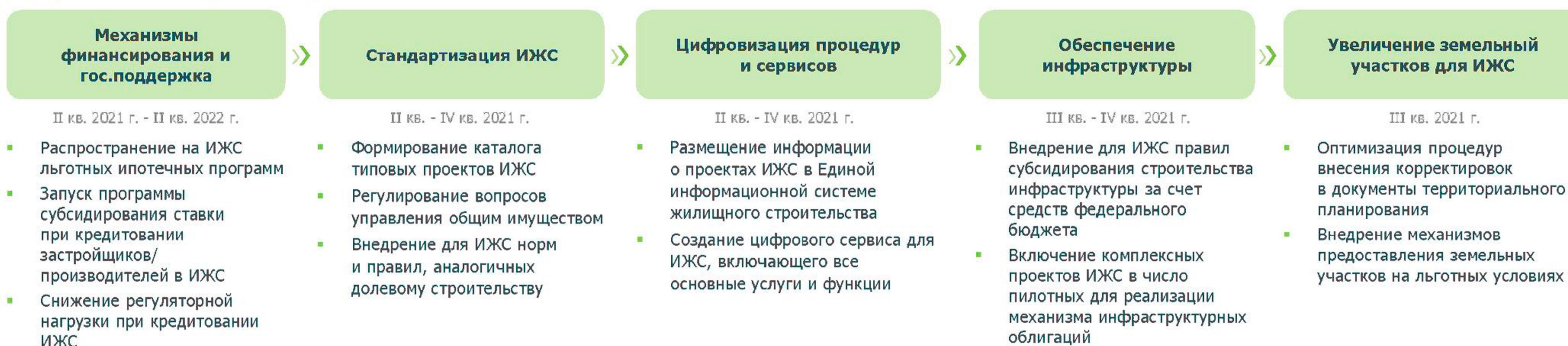
# В рамках исполнения подпункта «в» пункта 6 поручения Президента РФ В.В. Путина № Пр-1726ГС от 24.10.2020

АО«ДОМ.РФ» при участии Минстроя России разработан план мероприятий по развитию индивидуального жилищного строительства в РФ и направлен на согласование в ФОИВы, Банк России и кредиторам

## 1 Основные цели проекта



## 2 Дорожная карта по развитию ИЖС в РФ



## 3 Законодательное регулирование (внесение изменений)

- Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости» (или создание отдельного нормативного акта по аналогии с 214-ФЗ)
- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ
- «Жилищный кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 188-ФЗ
- Постановление Правительства РФ от 30.12.2017 № 1711
- Положение Банка России от 28.06.2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудной и приравненной к ней задолженности»

# Реализация мероприятий по поддержке ИЖС по ключевым направлениям используется в регионах-лидерах по доле ввода индивидуального жилья



(Белгород, Липецк)

Направления	Применяемые механизмы	Эффект	Регион	ИЖС по итогам ноября 2020	Доля ИЖС по итогам ноября 2020
Земельный фонд	<ul style="list-style-type: none"> <li>Создание единого земельного оператора</li> <li>Предоставление земельных участков на льготных условиях</li> <li>Формирование общедоступного реестра земельных участков для ИЖС</li> </ul>	Формируются зоны застройки ИЖС	1 Московская область	3 797,9	55,6%
			2 Краснодарский край	1 815,6	50,1%
			3 Респ. Башкортостан	1 423,5	66,5%
Инженерное обустройство	<ul style="list-style-type: none"> <li>Реализации целевых программ по строительству инженерных сетей</li> <li>Синхронизация территориального планирования зон ИЖС с инвестиционными программами ресурсоснабжающих организаций</li> </ul>	Высокая обеспеченность инженерными сетями	4 Респ. Татарстан	1 331,7	53,9%
			5 Ленинградская область	1 100,6	52,5%
			6 Ростовская область	1 095,8	52,4%
Финансирование	<ul style="list-style-type: none"> <li>Создание региональных фондов поддержки ИЖС</li> <li>Реализация небанковского финансирования отдельных категорий граждан</li> </ul>	Повышена доступность ипотеки для отдельных категорий граждан	7 Липецкая область	929,7	89,5%
			8 Свердловская область	897,0	51,3%
			9 Тюменская область	874,9	47,0%
Обеспечение спроса на ИЖС	<ul style="list-style-type: none"> <li>Гарантированный выкуп части построенных объектов ИЖС в рамках региональных программ обеспечения жильем отдельных категорий граждан</li> </ul>	Для девелопера снижен риск нереализации построенных площадей	10 Белгородская область	849,7	84,1%
			11 Нижегородская область	834,2	63,5%
			12 Самарская область	815,3	72,7%
			13 Воронежская область	716,1	54,4%
			14 Ульяновская область	667,6	75,2%
			15 Ставропольский край	589,3	59,1%

Источник данных – Росстат

# Одним из ключевых драйверов роста спроса на ИЖС выступает ипотечное кредитование



## Текущее положение

- Ограниченное количество банков, предоставляющих кредиты на ИЖС без дополнительного залога
- Ставки по кредитам на ИЖС на 2-3 % выше, чем по МКД из-за высоких кредитных рисков и операционных расходов
- Низкая ликвидность ИЖС как предметов залога
- Действующие льготные ипотечные программы не оказывают существенного влияния на рынок ИЖС (территориальное ограничение в Сельской ипотеке, недостаточное возмещение банкам в Дальневосточной ипотеке)

В результате доля ипотеки в ИЖС менее 5% (в МКД > 50%)



## Необходим запуск льготных программ кредитования

Внесение изменений в действующие программы льготного кредитования, запуск новой программы для всех категорий граждан

## Условия действующих льготных ипотечных программ

	Ипотека 6,5%	Семейная ипотека	Дальневосточная ипотека	Сельская ипотека
<b>Максимальная ставка</b>	6,5%	6,0%	2,0%	3,0%
<b>Критерии программы</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Жилье в новостройках</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Жилье в новостройках</li> <li>▪ Рефинансирование кредитов на новостройки</li> <li>▪ Семьи с двумя и более детьми</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Жилье в новостройках</li> <li>▪ Вторичное жилье в сельских поселениях и отдельных субъектах</li> <li>▪ Молодые семьи в ДФО</li> <li>▪ «Гектарщики»</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Жилье в новостройках в сельских поселениях</li> <li>▪ Вторичное жилье в сельских поселениях</li> </ul>

## Статус реализации

по состоянию на:	14.01.2021	31.12.2020	14.01.2021	31.12.2020
<b>Количество договоров, тыс. шт.</b>	348,3	113,6	15,1	45,0
<b>Объем заключенных договоров, млрд руб.</b>	1 011,6	298,3	54,2	86,3
<b>Доля ипотеки на ИЖС, %</b>	ИСЖ не предусмотрен условиями программы	ИСЖ не предусмотрен условиями программы	< 4%	< 5%

С целью отработки механизмов поддержки ИЖС была запущена программа льготной ипотеки на ИЖС от ДОМ.РФ с субсидированием ставки за счет средств Фонда ДОМ.РФ.

В случае успешной реализации пилотной программы механизм может быть распространен на всех участников рынка

## Коротко о Банке ДОМ.РФ



### АО «Банк ДОМ.РФ» (Банк):

- Уполномоченный банк в сфере жилищного строительства<sup>1</sup>
- Осуществляет финансирование проектов жилищного строительства с использованием счетов эскроу во всех субъектах РФ
- ДОМ.РФ является единственным акционером банка
- Входит в ТОП-3 банков по итогам выдачи кредитов гос. Программ по ипотеке за 2020 год

### Показатели по рынку

по итогам года ожидаем занять 6 место, с долей рынка 2,9%, год назад были на 8 месте, доля 2,1%



#### 5 место

по итогам ноября  
год назад 8 место

#### 3,2 %

доля рынка  
год назад 2,8%

#### 3 место

на первичном рынке в ноябре  
год назад 8 место

#### 4,9 %

доля рынка  
год назад 2,9%

#### 3 место

по льготной ипотеке в ноябре

#### 5,1 %

доля рынка

#### 3 место

по семейной ипотеке

#### 6,8 %

доля рынка

#### 3 место

по дальневосточной ипотеке

#### 5,1 %

доля рынка

<sup>1</sup> В соответствии с федеральным законом от 27.06.2019 №151-ФЗ «О внесении изменений в федеральный закон «об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты российской федерации» и отдельные законодательные акты российской федерации»

## Ипотечный продукт Банка ДОМ.РФ<sup>1</sup> «Индивидуальное строительство жилого дома»



от **8,1%** (при условии подтверждения дохода  
выпиской ПФР или для зарплатных клиентов)

### Основные условия программы

- **Заемщики** – граждане РФ 21-65 лет
- **Ставка** – от **8,1%** годовых на весь срок кредита
- **Сумма кредита:**
  - до 30 млн руб. – Москва, Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область
  - до 10 млн руб. – иные регионы
- **Первый взнос** – от **20%**
- **Срок кредита** – **3-30 лет**
- **Цель кредита:**
  - Приобретение земельного участка и строительство на нем жилого дома
  - Строительство на имеющемся земельном участке жилого дома
- **Обеспечение:**
  - На период строительства - залог земли
  - После завершения строительства – залог дома

### Дополнительные возможности

- **Легкая ипотека:** по двум документам (первоначальный взнос от 35%, надбавка к ставке +0,5 п.п.)
- **Внедрен механизм снижения ставки** – ставка субсидируется субъектом РФ за счет регионального бюджета (до 4,5 п.п)

<sup>1</sup> Лицензия Банка России № 2312 от 19.12.2018. Предложение носит информационный характер и не является публичной офертой.

## Льготная ипотека на «Индивидуальное строительство жилого дома» от Банка ДОМ.РФ



от **6,1%** (при условии подтверждения дохода выпиской ПФР или для зарплатных клиентов)

### Основные условия программы

- **Заемщики** – граждане РФ до 36 лет, хотя бы один из них имеет не менее одного ребенка в возрасте, не более 19 лет
- **Ставка** – от **6,1% годовых на весь срок кредита**
- **Сумма кредита:**
  - до 12 млн руб. – Москва, Московская область, Санкт-Петербург и Ленинградская область
  - до 6 млн руб. – иные регионы
- **Первый взнос** – от **20%**
- **Срок кредита** – **3-20 лет**

### Дополнительные возможности

- **Легкая ипотека:** по двум документам (первоначальный взнос от 35%, без надбавки к ставке)

### Цель кредита:

- Приобретение земельного участка и строительство на нем жилого дома
- Строительство на имеющемся земельном участке жилого дома

### Обеспечение:

- На период строительства - залог земли
- После завершения строительства – залог дома

### Однократность получения льготного кредита

- **Период заключения кредитного договора** – с 01.12.2020 по 30.06.2021

### Механизм реализации Программы

- Оператор программы – АО «ДОМ.РФ»
- Инвестор – Фонд ДОМ.РФ (источник – собственные средства)
- Кредитор – АО «Банк ДОМ.РФ»
- Лимит программы около 600 кредитов на сумму более 2,2 млрд руб.

## Преимущества программ Банка ДОМ.РФ по ИЖС



### 1. Низкие ставки (от 6,1%) и первый взнос (от 20%)

### 2. Основные принципы работы Банка – легкость и доступность:

- Для оформления заявки **достаточно паспорта и выписки из Пенсионного фонда**, которую сотрудник Банка закажет самостоятельно (заменяет ТК и 2НДФЛ)
- Ипотека предоставляется **на строительство типовых домов** комплексной застройки **или домов по индивидуальному проекту** на территории с транспортной, социальной и инженерной инфраструктурой
- Достаточно **договора подряда/ договора купли-продажи будущей вещи/ пред. ДКП (для застройщиков ПФ)** с юридическим лицом или ИП, входящим в перечень **аккредитованных Банком**
- Можно строить дом **на собственной земле** или **купить землю в ипотеку**
- Подходят **земли поселений**, либо земли **сельхозназначения** с правом проживания/ регистрации
- Дополнительный залог не требуется

### 3. Безопасная транш система расчетов через аккредитив

- 60% подрядчику/ продавцу под залог земли
- 40% подрядчику под акт завершения строительства

### 4. Чистота сделки – строительство подрядчиком, проверенным Банком (основные требования при аккредитации застройщика/ подрядчика: застройщик/ подрядная организация – ЮЛ или ИП, наличие опыта ИЖС от 2 лет, отсутствие негативной информации (банкротство, неисполненные обязательства, судебные иски))

## Дополнительные возможности программ Банка ДОМ.РФ по ИЖС



### 1. Банк реализует проектное финансирование (ПФ) застройщиков, работающих по ИЖС, при этом части ипотечного кредитования по продукту действуют следующие преференции для клиентов-ФЛ:

- 100% выдается вперед застройщику по ПФ
- 100% стоимости домовладения закладывается в аккредитив под ипотеку земли и дома
- Схема приобретения – предкп или ДКП будущей вещи на дом и землю
- Экспресс-аккредитация объектов и застройщиков ПФ
- Не требуется отчет об оценке земли по ПФ
- Обеспечение в пользу Банка – залог земли и дома по ипотеке ФЛ, залог земли по кредиту Застройщика ПФ (снимается после получения Застройщиком ПФ расчетов от ипотеки ФЛ)

### 2. Внедрен механизм снижения ставки – субсидии Региональная жилищная программа с АО «Банк ДОМ.РФ»:

- Ставка субсидируется субъектом РФ за счет регионального бюджета (до 4,5 п.п)
- Драйвер субъектам РФ инициировать расширение региональных программ субсидирования ставки по ипотеке на ИЖС и развития ИЖС

## Осуществление расчетов по ипотечной сделке ИЖС в зависимости от схемы приобретения объекта



- 1 Одобрение клиента и предмета залога 2 Проведение сделки и подача документов в МФЦ 3 Регистрация обременения на земельный участок

### Вариант 1 Строительство дома на своем земельном участке

- 4 По факту регистрации залога земли раскрывается первый аккредитив в пользу подрядчика: **60% от стоимости договора подряда (сметы)**
- 5 По окончании строительства в Банк предоставляется подписанный акт приема-передачи построенного дома между заказчиком и подрядной компанией
- 6 Происходит раскрытие второго аккредитива, в размере остатка - **40% от стоимости договора подряда**

### Вариант 2 Строительство дома и приобретение земельного участка

- 4 По факту регистрации залога земли:
  - Раскрывается первый аккредитив в пользу продавца земли: **100% от стоимости ДКП**
  - Раскрывается второй аккредитив в пользу подрядчика до **35% от стоимости договора подряда (сметы)** (первый и второй аккредитив 60% от стоимости домостроения (земля + дом))
- 5 По окончании строительства в Банк предоставляется подписанный акт приема-передачи, между заказчиком и подрядной компанией
- 6 Происходит раскрытие третьего аккредитива, в размере остатка до **65% от стоимости договора подряда (40% от стоимости домостроения (земля + дом))**

#### Преимущества банка:

- Банк не ждет регистрации собственности объекта для перевода денежных средств подрядчику
- На момент исполнения последнего аккредитива Банк не требует подключение коммуникаций. Необходимое условие: наличие необходимых подводных групп, для дальнейшего подключения

## Требования к земельному участку и жилому дому в Банке ДОМ.РФ



Земля		Дом	
Категория земли	<b>Поселений или сельхозназначения</b> с правом проживания	Застройщик/подрядчик	<b>ЮЛ или ИП, проверенный Банком</b>
Правовой режим	<b>На земельный участок оформлено право собственности</b> (не аренда)	Договор строительства	<b>Договор подряда или купли-продажи будущей вещи</b>
Продавец земли	<b>Любое лицо</b>	Материал стен	<b>Деревянные и иные</b> (в т.ч. кирпич/ бетон (в т.ч. материал на основе бетона: газоблок, пеноблок, твинблок и т. п.), брус/ клееный брус, каменные, панельные, монолитные, блочные). Материал перекрытий, в т.ч. - деревянные и иные (в т.ч. металлические, бетонные либо смешанные)
Нахождение земли	В объекте комплексного строительства (ОКС), либо на территории застройки с инженерной, транспортной, социальной инфраструктурой	Фундамент	<b>Каменный (бутовый, бутобетонный или кирпичный), железный или железобетонный, свайный с ростверком</b>
Площадь	<b>Не более 4000 кв. м</b>	Площадь	<b>70-300 кв. м</b>
Стоимость земли	<b>Не более 40% от общей стоимости земли и дома</b>	Общее	<b>Пригоден для круглогодичного проживания, доступ возможен в любое время года</b>
Ограничения	<b>Не находится в зонах с особыми условиями использования территорий</b> (например, охраняемые природные территории, земли рекреационного назначения, особо ценные земли, санитарно-защитные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения)	Коммуникации	<b>Газ</b> , кроме Уральского, Сибирского и Дальневосточного федеральных округов, а также в негазифицированных районах <b>Электричество</b> – центральное <b>Вода</b> центральная или скважина с автоматизированной подачей воды <b>Отопление</b> (кроме печного) <b>Канализация</b> центральная или локальная. Наличие санузла (ванной комнаты и туалета) с установленным сантехническим оборудованием предусмотрено проектной документацией

## Требования к застройщику/ подрядчику и ОКС (объект комплексного строительства) в Банке ДОМ.РФ



Застройщик/ подрядчик		ОКС (объект комплексного строительства)	
Застройщик/ подрядчик	ЮЛ или ИП, деятельность которых предусматривает строительство	ОКС	Группа из не менее <b>15</b> жилых домов по типовому проекту/ плану
Опыт строительства	не менее <b>2 лет</b> , но не менее <b>5 проектов домов</b> за последний <b>год</b> . В случае отсутствия необходимого опыта требуется ходатайство от уполномоченного органа субъекта РФ	Населенный пункт ОКС	Имеет численность населения не менее <b>50 тыс.</b> человек и является административным центром субъекта РФ либо района в составе субъекта РФ
Иски	Отсутствие исков об оспаривании/ возмещении договоров подряда на ИЖС	Удаленность ОКС	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Не более <b>50</b> км от населенного пункта с населением не менее <b>250 тыс.</b> человек (расстояние между их административными границами)</li> <li>- Не более <b>70</b> км границ МКАД от Москвы</li> <li>- Не более <b>70</b> км границ от Санкт-Петербурга</li> </ul>
Негативная информация	Отсутствие негативной информации (процедуры банкротства, наложение ареста на имущество, приостановление операций по расчетным счетам)		
Безубыточность	Безубыточная деятельность организации и положительное значение стоимости чистых активов за последний отчетный год (для ЮЛ)		
Задолженность	Отсутствие задолженности по уплате налогов, сборов, иных обязательных платежей в бюджеты		

### Возможна аккредитация

- Застройщика с ОКС (объектом комплексного строительства), так и
- Подрядчика (без земли)

# Перечень документов для аккредитации в Банке ДОМ.РФ



## Застройщик/ подрядчик

1. Анкета-заявка на аккредитацию по форме Банка
2. Учредительные и правоустанавливающие документы

### Для ЮЛ:

- Свидетельство о государственной регистрации ЮЛ (для ЮЛ, зарегистрированных после 01.01.2017 – лист записи из ЕГРЮЛ)
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе
- Устав (в последней редакции, либо со всеми изменениями)
- Выписка из реестра акционеров, датированная не более 30 (тридцати) календарных дней до даты предоставления в Банк
- Решение/ протокол уполномоченного органа о назначении ЕИО
- Приказ о вступлении в должность ЕИО/ договор с управляющей компанией, в случае передачи полномочий управляющей компании – согласие Федеральной антимонопольной службы РФ на передачу полномочий (при необходимости)
- При наличии совета директоров/ коллегиального исполнительного органа – протокол уполномоченного органа о назначении членов совета директоров/ коллегиального исполнительного органа, протокол о назначении председателя совета директоров/ коллегиального исполнительного органа, корпоративный договор (при наличии)

### Для ИП:

- Свидетельство о регистрации ИП

### 3. Финансовые документы и по строительству

- Справка в свободной форме или ссылка на официальный сайт, на котором размещается информация о введенных/ построенных объектах недвижимости
- Форма № 1 Бухгалтерский баланс и № 2 Отчет о финансовых результатах (для ЮЛ), форма отчетности 3-НДФЛ (для ИП) за последний заверченный календарный год
- Акты выполненных работ за последний год по не менее 5 договорам подряда с указанием предмета выполненных работ, в случае не указания объекта строительства предоставляется договор подряда
- Ходатайство органов местного самоуправления или органа государственной власти регионального уровня (при необходимости)

- По вопросам взаимодействия и аккредитации можно обратиться в ближайший ЦИК Банка
- Для консультации по продукту и сотрудничеству также можно звонить и писать:

**Светлана Дусмухамедова** Руководитель направления  
+7 (916) 615-62-24 | [svetlana.dusmukhamedova@domrf.ru](mailto:svetlana.dusmukhamedova@domrf.ru)

- При полном комплекте документов заявку на аккредитацию подрядчика/ застройщика также можно направить на почту: [duds@domrf.ru](mailto:duds@domrf.ru)

## ОКС (объект комплексного строительства) для застройщика

### 1. Правоустанавливающие и удостоверяющие документы на землю

- Выписка из ЕГРН по всем земельным участкам, входящим в ОКС, не старше 30 дней от даты направления запроса.
- Документы, подтверждающие приобретение земельного(-ых) участка(-ов) (протокол проведения аукциона, договор купли-продажи и пр.) и оплату полной стоимости земельного(-ых) участка(-ов)

### 2. Документы по ОКС

- Проект застройки или проект планировки территории
- Градостроительный план земельного участка, выданный не ранее, чем за 3 года до подачи заявления на получение аккредитацию
- Топографическая съемка
- Правила землепользования и застройки населенного пункта
- Проект жилого дома, включая сведения о внутриквартирном оборудовании, сетях инженерно-технического обеспечения на прилегающем участке и технических условиях их присоединения и подключения к источникам снабжения ресурсами и энергией, согласованный соответствующим органом (в текстовом и графическом формате)
- Инженерно-геологические изыскания участка, свидетельство о допуске к таким видам работы юридического лица, осуществившего изыскания
- Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства с указанием расстояния от границ участка
- Правовой акт, определяющий предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (при наличии)
- Разрешение на строительство или копия поданного уведомления о планируемом строительстве индивидуального жилого дома (при наличии)
- Фото прилегающей территории
- Договоры с подрядными организациями по подключению коммуникаций, имеющими соответствующие доступы и сертификат

## Приложения

АО «Банк ДОМ.РФ»

---

## В целях развития рынка ИЖС, ключевым драйвером которого является ипотечное кредитование, Банк ДОМ.РФ предлагает:



### Мероприятие

#### 1. Строительным компаниям:

- Встретиться с кураторами ИЖС в банке по вопросу выстраивания сотрудничества
- Договориться об обучении в банке (условия кредитования, в т.ч. Льготное ИЖС, получение аккредитации, возможность проектного финансирования)
- Предоставить пакет документов на аккредитацию
- Предоставлять пакет документов для одобрения клиента (по аналогии застройщиков по ДДУ)

#### 2. Субъектам РФ/ Строительным компаниям организовать площадку для информирования участников рынка ИЖС о продуктах и услугах Банка (в т.ч. с возможностями Банка организовать дистанционную Школу ипотеки)

#### 3. Субъектам РФ/ Строительным компаниям довести информацию о продуктах Банка ДОМ.РФ жителям региона (через МФЦ, бюджетные организации, иные площадки), направить в Банк (передать контакты)

#### 4. Инициировать на уровне субъекта РФ расширение региональных программ субсидирования ставки по ипотеке в целях развития ИЖС: Банк ДОМ.РФ готов реализовать программу ипотеки с субсидированием ставки для категорий граждан, определенных правительством конкретного субъекта РФ.

Реализация указанного механизма возможна при условии:

- Утверждения нормативно-правового акта субъекта РФ о порядке и условиях предоставления гражданам субсидии для снижения процентной ставки по ипотечным кредитам
- Наличия в бюджете средств на компенсацию выплат по региональной программе
- Заключения соглашения о сотрудничестве

▪ По вопросам взаимодействия и аккредитации можно обратиться в ближайший ЦИК Банка

▪ Для консультации по продукту и сотрудничеству также можно звонить и писать:

**Светлана Дусмухамедова** Руководитель направления  
+7 (916) 615-62-24 | [svetlana.dusmukhamedova@domrf.ru](mailto:svetlana.dusmukhamedova@domrf.ru)

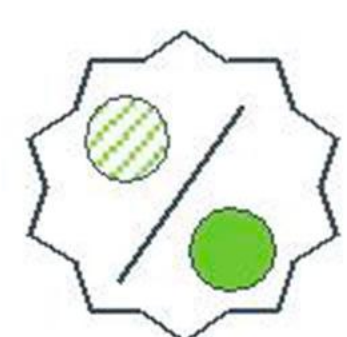
▪ При полном комплекте документов заявку на аккредитацию подрядчика/ застройщика также можно направить на почту:

[duds@domrf.ru](mailto:duds@domrf.ru)

# Региональная жилищная программа с АО «Банк ДОМ.РФ»



## Возможности для заемщика



Фиксированная льготная ставка на весь срок кредита



Допустимый стаж работы от 3х месяцев



Возможность улучшения жилищных условий

## Возможности для субъекта РФ



Быстрый запуск, обеспечение доступности ипотеки в регионе



Отсутствует необходимость переноса операционной нагрузки над контролем выплат на будущие периоды



Единоразовые финансовые затраты бюджета

## Возможные льготные категории граждан – участников программы



- Молодые семьи
- Многодетные семьи
- Семьи – получатели материнского капитала



- Инвалиды и семьи, имеющие детей – инвалидов
- Ветераны боевых действий



- Сотрудники органов:
- МВД
  - ОПК
  - Стратегических предприятий



- Сотрудники организаций:
- Здравоохранения
  - Образования
  - Культуры и спорта



- Работники организаций, учреждений, являющихся научными организациями



- Иные категории граждан, признанные в установленном порядке нуждающимися в улучшении жилищных условий

## Механизм субсидирования ставки от региона субъектом РФ

### Схема взаимодействия



- 1 Участники программы обращаются в Банк/ к Агенту для получения кредита по сниженной ставке по сравнению к «базовой» процентной ставке
- 2 Банк/ Агент передает информацию об объеме проведенных сделок по сниженной по сравнению к базовой процентной ставке субъекту РФ
- 3 Субъект РФ выплачивает возможный размер компенсации за каждого заемщика Банку ДОМ.РФ, возможный размер указан ниже

### Размер компенсации в зависимости от снижения процентной ставки

<b>Величина снижения процентной ставки</b>	-0,5%	-1%	-1,5%	-2%	-2,5%	-3%	-3,5%	-4%	-4,5%
<b>Компенсация от размера кредита</b>	2%	3,5%	5,1%	7%	8,5%	10%	12%	13,6%	15,2%

<sup>1</sup> Юридическое лицо, аккредитованное в АО «Банк ДОМ.РФ» и осуществляющее выдачу ипотечных кредитов по программам Банка, используя баланс Банка

## Основные шаги запуска программы субсидирования ставки от региона субъектом РФ



# 1

Разработка новой или внесение изменений в существующую программу

А также определение категорий граждан – потенциальных участников программы и расчет объемов финансирования программы



# 2

Подписание соглашения о сотрудничестве с АО «Банк ДОМ.РФ»

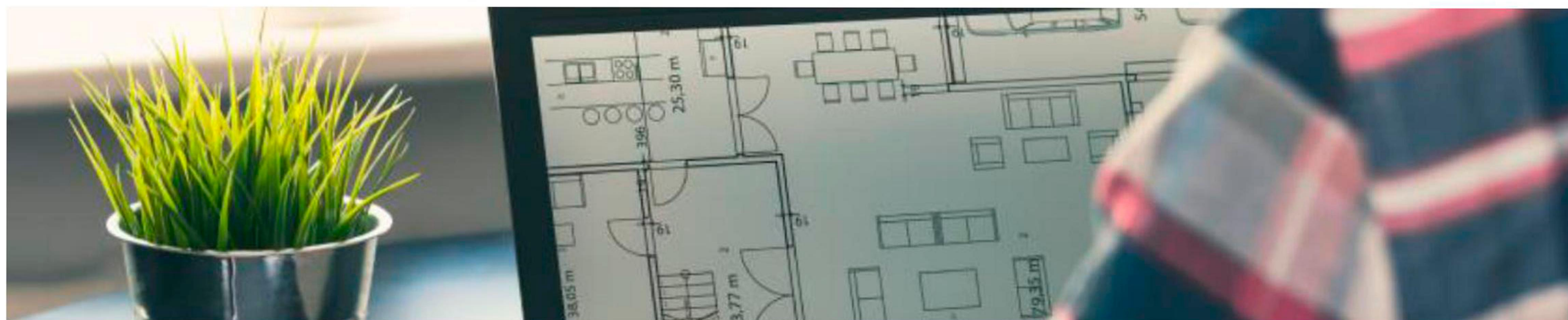
Анализ действующих региональных программ и определение эффекта от внедрения механизма АО «Банк ДОМ.РФ»



# 3

Запуск выдач кредитов

Информирование граждан о запуске программы и выдача кредитов или займов по льготной процентной ставке



По вопросам взаимодействия и сотрудничества Вы можете обратиться по контактам ниже (можно звонить и писать):

**Бакаличев Дмитрий** Руководитель направления

+7 910-489-01-24 | [dmitrii.bakalichev@domrf.ru](mailto:dmitrii.bakalichev@domrf.ru)



# Оптимизация процедур и снижение затрат по подключению ОКС к сетям инженерно-технического обеспечения

Национальное  
объединение строителей

27 января 2021 г.



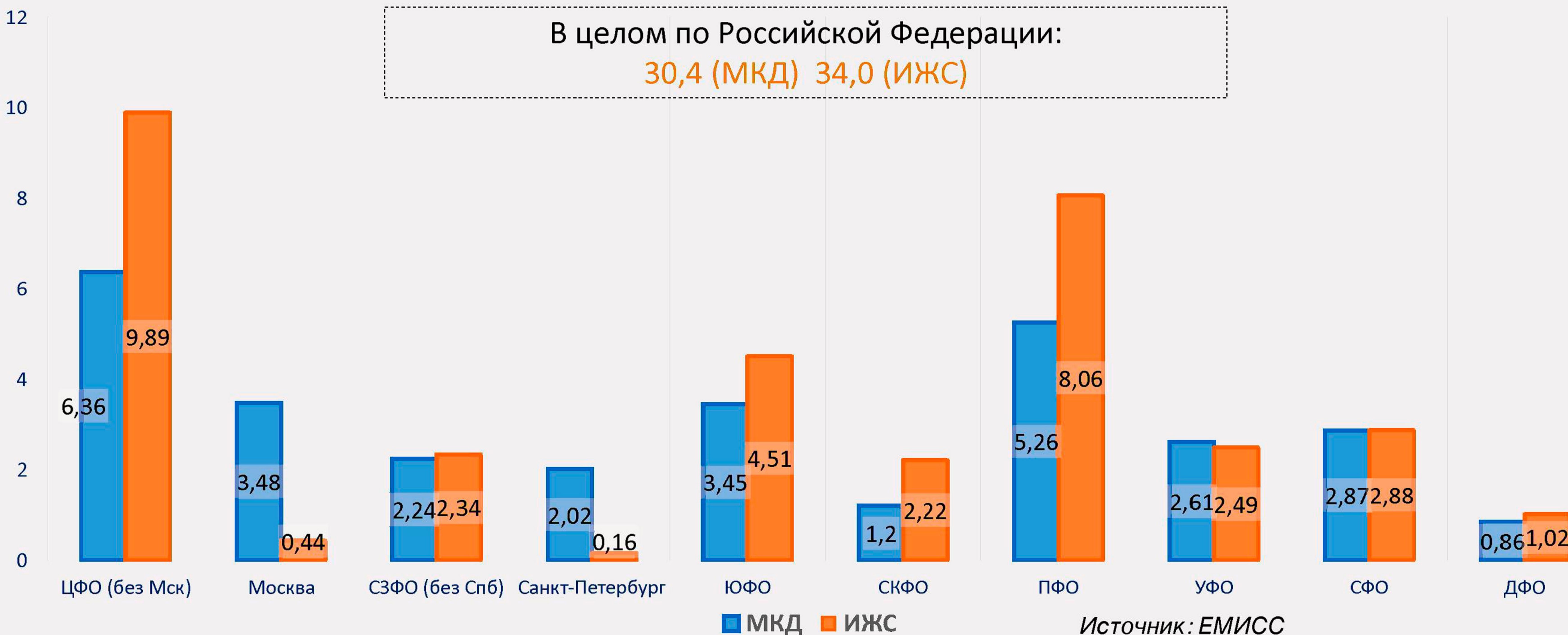
## Объем ввода МКД и ИЖС за январь-ноябрь 2020 г.



Ввод жилья в разрезе регионов, млн. кв. м.

В целом по Российской Федерации:

30,4 (МКД) 34,0 (ИЖС)





## Основные проблемы при подключении к сетям инженерно-технического обеспечения

1

Длительные сроки и непрозрачность согласования и корректировки инвестиционных программ субъектов естественных монополий, отсутствие координации с документами территориального планирования

2

Низкая информационная открытость деятельности ресурсоснабжающих организаций, непрозрачность технических решений по подключению и как следствие – высокая стоимость подключения

3

Длительность и сложность административных процедур по подключению, отсутствие унификации, что сдерживает применение электронных технологий, приводит к длительным срокам подключения к сетям

4

Монополистический характер деятельности ресурсоснабжающих организаций, что обуславливает массовые случаи нарушения обязательств по договорам подключения (присоединения)



**Длительные сроки и непрозрачность согласования и корректировки инвестиционных программ субъектов естественных монополий, отсутствие координации с документами территориального планирования**

## Пути решения

-обеспечить взаимосвязь между отраслевыми документами в области энергоснабжения, инвестпрограммами субъектов естественных монополий, ДТП, программами комплексного развития коммунальной инфраструктуры;

-упростить процедуры принятия, актуализации, корректировки указанных документов установить предельные сроки осуществления таких процедур и ответственность за их нарушение;

-координировать сроки осуществления мероприятий по созданию объектов инженерной инфраструктуры и сроков реализации проектов жилищного строительства



**Низкая информационная открытость деятельности ресурсоснабжающих организаций, непрозрачность технических решений по подключению и как следствие – высокая стоимость подключения**

## Пути решения

- ввести независимую экспертизу принимаемых технологических решений и обоснованность расчета платы за подключение по индивидуальным тарифам;
- размещать на сайтах РСО оперативную информацию о ходе реализации мероприятий по подключению конкретного объекта к сетям ИТО и обеспечения доступа к такой информации застройщика;
- установить сроки внесения платы за подключение в зависимости от сроков выполнения договоров, снижение процента авансирования, предоставление беспроцентной рассрочки по внесению паты за подключение;



**Длительность и сложность административных процедур по подключению, отсутствие унификации, что сдерживает применение электронных технологий, приводит к длительным срокам подключения к сетям**

## Пути решения

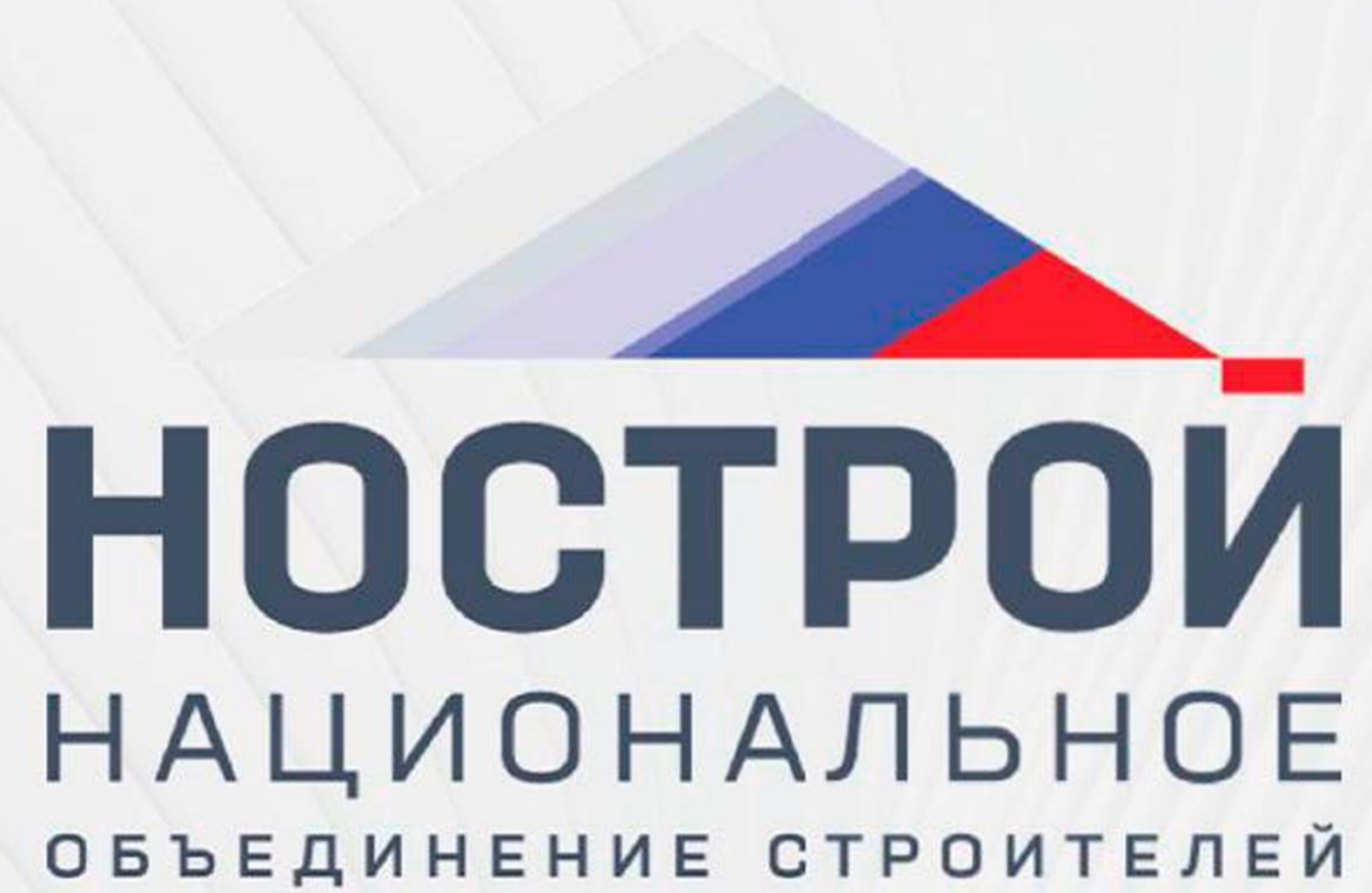
- обеспечить широкое распространение принципа «одного окна» с использованием портала государственных и муниципальных услуг;
- обеспечить унификацию процедур подключения и форм документов при подключении к различным видам сетей и их предоставление в электронном виде ;
- ввести ответственность за несвоевременное предоставление информации, ответов на заявки, уклонение от заключение договоров и других нарушений при прохождении процедур подключения к сетям;
- увеличить роль и влияние региональных институтов развития при организации взаимодействия между застройщиками и РСО.



**Монополистический характер деятельности ресурсоснабжающих организаций, что обуславливает массовые случаи нарушения обязательств по договорам подключения (присоединения)**

## Пути решения

- установить ответственность РСО за уклонение от заключение договоров подключения (присоединение) к сетям, за необоснованное применение технологических решений, повлекших за собой увеличение платы за подключение;
- обязать РСО компенсировать убытки (реальный ущерб) застройщика от срыва сроков подключения к сетям ИТО, повлекшего за собой нарушение срока ввода объекта в эксплуатацию



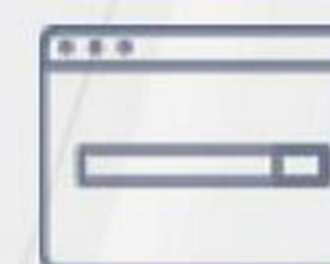
123242 Российская Федерация, Москва,  
ул. Малая Грузинская, д. 3



Тел./факс  
+7 (495) 987-31-50  
+7 (495) 987-31-49



E-mail:  
[info@nostroy.ru](mailto:info@nostroy.ru)



[www.nostroy.ru](http://www.nostroy.ru)