



«Приобретение загородного жилья, индивидуальное строительство жилого дома»

(Вопрос-Ответ)

Апрель 2020 года

№	Вопросы по вебинару "Загородная недвижимость"	Ответ
1	Добрый день. Разрешенное использование земли, любое?	1. объект должен быть расположен на территории рф и не должен быть обременен правами третьих лиц/ состоять под арестом 2. разрешается приобретение участков предусматривающих использование для личных нужд, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности
2	Здравствуйте, какой % по Загородной Ипотеке?	приобретение "Загородной недвижимости" ставка 8,8% для участника зарплатных проектов, 9,3% для прочих категорий заемщиков
3	Что такое транш?	кредит предоставляется в виде невозобновляемой кредитной линии, частями. Транш-это часть от общей суммы кредита. Проценты начисляются на каждую часть кредита
4	По программе "Индивидуальное строительство жилого дома" можно ли строить на участке, который находится в аренде? (срок аренды равен или больше срока кредита)	Можно строить на арендованном участке, но срок кредита не должен превышать срок аренды. Если превышает, то срок аренды необходимо продлить и внести изменения в росреестр
5	Если с момента развода прошло 3 года, нужно согласие бывшего супруга?	согласие от супруга необходимо если объект приобретался в браке
6	Добрый день. Возможно ли индивидуальное строительство на участке находящимся в аренде на 49 лет?	Да, индивидуальное строительство возможно на участке находящимся в аренде, но важно чтобы срок аренды был больше или равен сроку кредита.
7	Что входит в понятие КОРОБКА? У строителей есть понятие "ТЕПЛЫЙ КОНТУР".	В понятие "Коробка" в банке входит всё без учета фундамента, инженерного оборудования и отделки.
8	Какие ставки?	Действующие процентные ставки размещены на официальном сайте Сбербанка. Дополнительно можно посчитать в калькуляторе на Домклик в разделе партнерам - подать заявку. По состоянию на 06 мая 2020 по продукту приобретение "Загородной недвижимости" ставка 8,8% для участника зарплатных проектов, 9,3% для прочих категорий заемщиков
9	Что берут в залог при покупке дома с земельным участком и строениями на нем?	Обеспечением является кредитуемый объект недвижимости, т.е. жилое помещение с земельным участком на котором оно находится.
10	Интересует нецелевой кредит под залог загородного дома и участка	Да, данный вид кредита предоставляется, обязательно на весь срок кредитования залог объекта недвижимости, т.е. жилое помещение с земельным участком на котором оно находится.
11	Здравствуйте! Если участок в долгосрочной аренде с назначением, под строительство ижс, возможен кредит на строительство ижд?	Да, в залог передаются права аренды на земельный участок, на котором будет строительство дома
12	Можно ли использовать материнский капитал по данным программам	Да, при приобретении загородного жилья или строительстве дома использовать материнский капитал можно для досрочного погашения кредита. В качестве первоначального взноса использовать материнский капитал по этим программам не возможно
13	На этапе строительства в залог берется только земельный участок? поручительство физ лиц дополнительно к залому земли будет требоваться?	В качестве обеспечения по кредиту требуется оформление залога земельного участка или залога права аренды на земельный участок, на котором находится данный дом. На период до оформления в залог кредитуемого жилого помещения (период строительства) необходимо предоставить иные формы обеспечения (поручительство физических лиц и/или залог иного жилого помещения). Поручительство физических лиц может быть единственным обеспечением на период строительства
14	Существует-ли ограничение по расположению земельного участка с готовым домом или без такового?	Нет, земельный участок должен находиться на территории Российской Федерации. Должно быть проведено межевание участка — границы земли должны быть четко обозначены в документах.
15	Подскажите можно ли купить по базовой программе готовое жилье дом?	Да, дом должен иметь жилое назначение и находиться на территории Российской Федерации.
16	Когда у Вас будет сельская ипотека?	Запуск сельской ипотеки запланирован на период конец мая
17	Вновь заказанный технический паспорт подходит?	Банк принимает технический паспорт не старше 5 ти лет.
18	А если участок в аренде?	Банк может предоставить кредит на строительство жилого дома на участке находящемся в аренде, можно оформить кредит на покупку участка по договору купли-продажи

№	Вопросы по вебинару "Загородная недвижимость"	Ответ
19	Пропустила момент о назначении земли. Можно ли получить кредит на строительство жилого дома на садовом участке расположенном в Коттеджном поселке? Или только земля ИЖС?	Можно получить кредит на строительство жилого дома на садовом участке, расположенном в коттеджном посёлке.
20	Если участок+дом = 3000 тыс по оценке, а хозяин просит 6000 тыс, то можно ли купить с ипотекой?	Банк прокредитует на 75% от оценочной стоимости.
21	Что входит в понятие КОРОБКА?	Под "коробкой" мы понимаем стены вместе с крышей.
22	Строительство возможно только на участки в собственности или на участках находящихся в аренде тоже можно?	Можно и на том, и на том участке
23	Возможна ли сельская ипотека на жилой дом в садоводстве?	На текущий момент в банке нет программы "сельская ипотека"
24	Надо ли, чтобы в жилом доме были электричество, канализация и отопление?	Нет, не обязательно.
25	Фермерское хозяйство, крестьянское хозяйство земля сельхоз.назначения подлежит кредитованию? можно ли купить в ипотеку?	кредит может быть предоставлен на приобретение земель сельхоз назначения, СНТ, ДНП, ИЖС.
26	Строительные компании из списка аккредитованных или можно выбрать существующую на рынке компанию, рекомендованную УК в коттеджном поселке?	Можно выбрать любую компанию, которая заключит договор подряда и оформит смету в соответствии с требованиями банка
27	Какой % недостроя можно купить?	Любой, главное, чтобы была оформлена собственность на недострой
28	Можно ли купить таунхаус?	Да, если это отдельно стоящий дом
29	Страхование вам надо на землю или на дом? Или на оба?	Только на дом, земля не страхуется
30	Может воспользоваться ипотекой на строительство дома пенсионер, с подтвержденным доходом справкой ПФ?	Да
31	Возможна ли сельская ипотека на жилой дом в садоводстве в Лен. области?	На текущий день, Сбербанк не запустил программу «Сельская ипотека». Вы можете воспользоваться другими ипотечными продуктами для кредитования загородной недвижимости. Планируемая дата запуска программы июнь, мы сообщим вам , как только начнем прием заявок в рамках программы «Сельская ипотека».
32	Кредитуется только ИЖС? Не СНТ? Не ДНП?	Сбербанк кредитует не только ИЖС, но и СНТ, ДНП, ЛПХ. Прокредитовать можно как просто землю, так и построить на участке дом, либо купить в ипотеку дом с землей . Программа загородная недвижимость Предоставляется на приобретение / строительство дачи (садового дома) и других строений потребительского назначения Сумма: от 300 000 Срок: до 30 лет Ставка от 8,8%
33	Поручителем может быть юр.лицо. например работодатель?	Требования к Поручителям аналогичны требованиям, предъявляемым к Заемщику. Гражданин РФ. Физическое лицо возраст на момент предоставления кредита 21 год. Возраст на момент возврата кредита не более 75 лет. Общий трудовой стаж не менее 1 года за последние 5 лет, и не менее 6 месяцев на последнем месте работы.
34	Электронная оценка участка с домом возможна? Или личный выезд оценщика обязателен? Оценщик от вас сколько будет стоить?	Стоимость оценки на недвижимость зависит от удаленности от города. Каждый агент может зайти на сайт eva.domclick.ru , указать адрес объекта и увидеть стоимость оценки на недвижимость. Выезд оценщика обязателен.
35	Подскажите если жилой дом, на участке , вид использования ЛПХ (личное подсобное хозяйство), категория- земля населенных пунктов, дом зарегистрирован как жилой, возможна выдача кредита ?	ЛПХ (личное подсобное хозяйство) кредитруется Сбербанком. Если дом зарегистрирован, то ипотечный кредит будет выдан по продукту «Готовое жилье» .

№	Вопросы по вебинару "Загородная недвижимость"	Ответ
36	Какие документы от застройщика для кредита по готовой загородке? земля и готовый дом рассматриваются банком как один объект или они по отдельности кредитуются?	Земельный участок и дом рассматриваются как один объект в рамках одного кредитного договора. Для подачи заявки на кредит необходим следующий стандартный пакет документов: 1. российский паспорт, 2. заверенная копия трудовой книжки, 3. справки, подтверждающие доход. 4. если клиент - индивидуальный предприниматель, нотариус или адвокат: налоговая декларация, свидетельство о регистрации ИП/удостоверение адвоката/приказ о назначении на должность нотариуса.
37	Будет ли список населенных пунктов Ленинградской области по сельской ипотеке? Чтобы приобрести участок уже зная, что он подойдет под сельскую ипотеку.	В н/в нет программы кредитования "Сельская ипотека"
38	А индивидуальный предприниматель может взять кредит?	Да, может. для подачи заявки необходим российский паспорт, свидетельство о регистрации ИП, декларации.
39	В сельской ипотеке тоже будет возможно строить на участке в аренде?	В н/в нет программы кредитования "Сельская ипотека"
40	Недострой можно акредитовать только при наличии проектно-сметной документации?	Если планируется завершение строительства дома, то необходима смета, пояснительная записка к смете, договор подряда.
41	Категория ЛПХ - возможно кредитование?	Добрый день, по данной категории земли кредитование возможно, более подробную информацию вы можете уточнить у своего куратора.
42	возможна ли сельская ипотека на жилой дом в садоводстве в Ленобласти?	подробная информация будет направлена после запуска продукта "Сельская ипотека"
43	Земля стоит примерно 3500, дом 5000, а хозяин продает все за 13000. Оценка будет только на дом? На какой кредит можно рассчитывать тогда?	Требуется оценочный альбом с разбивками по суммам по земельному участку и жилому дому, возможно кредитование по продукту: готовое жилье и загородная недвижимость, более подробную информацию, вы сможете узнать у вашего куратора.
44	Скажите пожалуйста, если в документах на дом указано, что дом нежилой, а на самом деле наоборот	Добрый день, категории дома и земельного участка, определяется правоустанавливающими/правоудостоверяющими документами, если категория не соответствует фактической, то необходимо привести документы в соответствие.
45	Скажите, а у вас есть ипотека по 2 документам?	Да, конечно, в нашем банке расширенная линейка ипотечных продуктов, в том числе в них представлена ипотека по 2-м документам.
46	Здравствуйте! если нет справки о доходах (агент) можно получить кредит на покупку участка и строительства дома?	Нет, оформить ипотеку на Строительство жилого дома можно только с справками по Форме банка или 2НДФЛ
47	Какие документы на приобретение участка с домом, кроме техпаспорта и оценки? учитывает ли банк неоф доход дополнительно к справке по форме банка?	Банк учитывает подтвержденный доход, в том числе и дополнительный, если подтверждается справками и трудовым договором, договором аренды и т.д. Банку для одобрения объекта необходимы все правоустанавливающие документы, оценка, технический паспорт.
48	СТ и ДНТ с землей сельского назначения не подходят для кредитования? Только аббревиатура СНТ ДНП и ИЖС.	Мы кредитруем данные объекты недвижимости, земли сельского назначения в том числе.
49	А если только пенсия?	Пенсионеров кредитруем по справке из пенсионного фонда о размере начисляемой пенсии.
50	Добрый день. Подскажите пожалуйста, дом построен на участке под ИЖС, сдан, но в эксплуатацию введен только первый этаж, а тех. Паспорт сделан сейчас на два Этажа, возможно ли приобретение такого объекта по этим программам?	Возможно
51	Возможно ли уже действующему заемщику рефинансироваться на сельскую ипотеку?	Такой возможности нет
52	Первый взнос 15%?	Минимальный первоначальный взнос 25% по продуктам Загородная недвижимость и Строительство жилого дома, также можно оформить покупку дома в рамках продукта Приобретение готового жилья и взнос составит 15%

№	Вопросы по вебинару "Загородная недвижимость"	Ответ
53	Возможно ли для получения определенной суммы пенсионеру привлечь созаемщика?	Возможно
54	Недострой сколько %?	ограничений нет по % готовности объекта, можно оформить кредит в рамках программы Загородная недвижимость. Ставка зависит от категории заемщика(зарплатный клиент или нет) , а также будет ли страхование жизни. Точную ставку вы можете посмотреть в личном кабинете Домклик.
55	Когда в сбербанке за регистрацию земли и дома не будут брать за каждый объект ?	на текущий момент так как у дома и земли разные кадастровые номера, то мы можем провести только 2 регистрации
56	Дом оформлен по декларации. Такой вы возьмете кредитовать? На него можем заказать Техпаспорт.	Если дом оформлен по декларации такие объекты мы кредитуем. Обратите внимание что декларация должна быть прописана в егрн как правоустанавливающий документ.
57	Если есть средства на покупку участка, а требуется только кредитование строительства? справка какая требуется?	Можно купить участок за собственные средства, а на участок взять ипотечный кредит. Если у вас официальный доход то необходима справка 2 НДФЛ, если нет-справка по форме банка. По строительству дома необходимо предоставить смету.
58	Кредит на недострой+ деньги на строительство одним пакетом возможно получить?	Есть возможность это сделать в рамках программы Загородная недвижимость. Ставка зависит от категории заемщика(зарплатный клиент или нет) , а также будет ли страхование жизни. Точную ставку вы можете посмотреть в личном кабинете Домклик.