



**Открытое акционерное общество
«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»**

Ипотечный продукт

Малоэтажное жилье

Москва, 2010г.



Цели разработки

- Решение задачи обеспечения населения России доступным качественным жильем.
- Выделение рефинансирования ипотечных кредитов с предметом ипотеки, расположенным в пределах территории малоэтажной застройки, в отдельный бизнес процесс Агентства с целью создания комплексного подхода, выработки требований и разработки типовой документации для кредитования приобретения малоэтажного жилья.
- Стимулирование спроса на малоэтажное жилье, возводимое в рамках проектов комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства.
- Популяризация строительства малоэтажного жилья эконом-класса в рамках проектов комплексного освоения территорий.



Цели кредитования

Приобретение расположенных в пределах Территории застройки:

- Квартиры,
- Земельного участка с Жилым домом на нем, или
- Земельного участка, и строительство Жилого дома на нем.

В перечень Территорий застройки будут включены не только проекты КОТ/КОЗУ, но и проекты комплексного малоэтажного строительства, формально не имеющие признаков КОТ/КОЗУ и реализуемые не в рамках государственно-частного партнерства, но направленные на комплексное освоение земель в целях малоэтажного жилищного строительства.

Параметры отбора проектов для включения их в перечень Территорий застройки базируются на требованиях Постановления Правительства РФ от 05.05.2007 г. № 265.



КОТ/КОЗУ

–«**КОЗУ**» - проект комплексного освоения земельного участка в целях жилищного строительства, при этом договор аренды такого земельного участка заключен в рамках ст. 30.2 Земельного Кодекса РФ и содержит указание на цель предоставления участка «для комплексного освоения в целях жилищного строительства».

–«**КОТ**» – экспериментальный инвестиционный проект комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства, при реализации которого будут отрабатываться организационные, технологические, правовые и финансовые механизмы комплексного освоения территорий, включающего помимо строительства жилых домов строительство объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры, за счет средств различных источников финансирования, отобранный в порядке, предусмотренном постановлением Правительства РФ от 05.05.2007 г. № 265, наименование и адрес которого размещены на сайте Министерства регионального развития РФ.

–Общая черта – государственно-частное партнерство при (ГЧП) реализации проектов.



Комплексное освоение земельных участков Продукт «Малоэтажное жильё»

Комплексный подход к освоению территорий с целью малоэтажного жилищного строительства обеспечивает:

Заемщикам – покупателям жилья:

- привычный уровень городского комфорта,
- необходимый набор социальной инфраструктуры,
- высокий уровень оснащённости, транспортной доступности.

Кредитору:

- стандартизованный предмет ипотеки (комплексный подход состоит в том числе в наличии типовых проектов домов),
- высокий спрос на предмет ипотеки в случае дефолта заемщика.



Основные параметры

- Срок кредита до 30 лет.
- Первоначальный взнос по кредиту составляет не менее 10% от рыночной стоимости жилья. Если первоначальный взнос по кредиту составляет менее 30% от рыночной стоимости жилья, в обязательном порядке должна быть застрахована ответственность заемщика по кредитному договору.
- Сумма кредита от 300 000 руб. до 3 000 000 руб. вне зависимости от региона.
- Учет стоимости земельного участка при расчете размера кредита.
- Процентная ставка в период до окончания строительства приобретаемого объекта малоэтажного жилья определяется кредитором самостоятельно; после окончания строительства и оформления закладной применяется ставка, устанавливаемая Агентством в соответствующем порядке, публикуемая на официальном сайте Агентства www.ahml.ru и применяемая в соответствии с заключенными Договорами купли-продажи закладных (с отсрочкой поставки).
- Если кредит (заём) был предоставлен для приобретения жилья по окончании строительства либо для приобретения земельного участка и строительства на нем жилого дома у юридического лица, то при расчете процентной ставки по такому кредиту (займу) применяются вычеты, указанные в п.п. 5.5-5.7 Программы «Новостройка».