



Сельская ипотека Россельхозбанк

Государственная программа «Комплексное развитие сельских территорий»



РоссельхозБанк



Государственная программа «Комплексное развитие сельских территорий» (далее – КРСТ)

Основание

- Разработана Минсельхозом России во исполнение поручения Президента России по итогам рабочей поездки в Ставропольский край 09.10.2018 (№ Пр-2014 от 31.10.2018, подпункт «а» пункта 1)
- Утверждена постановлением Правительства РФ от 31.05.2019 № 696

Цели Государственной программы на 2020-2025 годы

- сохранение доли сельского населения в общей численности населения Российской Федерации на уровне не менее 25,3 процента в 2025 году
- достижение соотношения среднемесячных располагаемых ресурсов сельского и городского домохозяйств до 80 процентов в 2025 году
- повышение доли общей площади благоустроенных жилых помещений в сельских населенных пунктах до 50 процентов в 2025 году

Направления (подпрограммы) Государственной программы на 2020-2025 годы

- направление (подпрограмма) «Аналитическое, нормативное, методическое обеспечение комплексного развития сельских территорий»
- направление (подпрограмма) «Создание условий для обеспечения доступным и комфортным жильем сельского населения»
- направление (подпрограмма) «Развитие рынка труда (кадрового потенциала) на сельских территориях»
- направление (подпрограмма) «Создание и развитие инфраструктуры на сельских территориях»
- направление (подпрограмма) «Обеспечение реализации государственной программы Российской Федерации "Комплексное развитие сельских территорий»



Основные параметры кредита



Цели кредитования:

- приобретение у физ./юр. лица/ИП готового объекта недвижимости/объекта недвижимости с земельным участком, расположенного на сельских территориях, по ДКП;
- приобретение у физ./юр. лица/ИП находящегося на этапе строительства объекта недвижимости/объекта недвижимости с земельным участком, расположенного на сельских территориях, по ДДУ (договору уступки прав требования);
- приобретение земельного участка, расположенного на сельских территориях, и строительство на нем жилого дома по договору подряда;
- строительство или завершение строительства жилого дома по договору подряда на имеющемся в собственности земельном участке, расположенном на сельских территориях.

Требования к территориям



Сельские территории – сельские поселения или сельские поселения и межселенные территории, объединенные общей территорией в границах муниципального района, сельские населенные пункты, рабочие поселки, входящие в состав городских округов (за исключением городских округов, на территории которых находятся административные центры субъектов Российской Федерации), городских поселений и внутригородских муниципальных образований г. Севастополя. Перечень таких сельских населенных пунктов, рабочих поселков на территории субъекта Российской Федерации определяется высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (далее - орган исполнительной власти). В указанное понятие не входят внутригородские муниципальные образования гг. Москвы и Санкт-Петербурга, а также муниципальные образования и городские округа Московской области.

Сельские агломерации – сельские территории, а также поселки городского типа, рабочие поселки, не входящие в состав городских округов, и малые города с численностью населения, постоянно проживающего на территории, не превышающей 30 тыс. человек. Перечень сельских агломераций на территории субъекта Российской Федерации определяется в соответствии с приложением № 11 к государственной программе Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий», утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации от 31.05.2019 № 696 «Об утверждении государственной программы Российской Федерации «Комплексное развитие сельских территорий» и о внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации». В указанное понятие не входят внутригородские муниципальные образования гг. Москвы и Санкт-Петербурга, а также муниципальные образования и городские округа Московской области.



Основные параметры кредита



Сумма кредита

✓ Минимальная - 100 тыс. рублей (вкл.)

✓ Максимальная:

- 3 000 000 (вкл.) – для объектов недвижимости, расположенных на сельских территориях субъектов Российской Федерации, за исключением Ленинградской области и субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа;
 - 5 000 000 (вкл.) – для объектов недвижимости, расположенных на сельских территориях Ленинградской области и субъектов Российской Федерации, входящих в состав Дальневосточного федерального округа.
- ✓ Не более 1 кредита в рамках Правил субсидирования



Срок кредита

✓ Максимальный - 25 лет (вкл.)

10%

Размер первоначального взноса

✓ не менее 10% от стоимости объекта недвижимости



Срок действия решения Банка

✓ 60 календарных дней



Обеспечение

Залог приобретаемого/построенного объекта недвижимости в пользу Банка



Страхование

- страхование имущества, принимаемого Банком в залог, в течение всего срока кредитования;
- добровольное страхование жизни и здоровья заемщика/созаемщиков в течение всего срока кредитования.

Ипотечный кредит с льготной процентной ставкой для граждан РФ на строительство (приобретение) жилого помещения на сельских территориях

Ценовые параметры



РоссельхозБанк

Ценовые параметры кредита

Льготная % ставка

2,7% при наличии личного страхования

3% при отказе от личного страхования

в случае и на период выполнения условий*:

- соблюдение заемщиком условий по подтверждению целевого использования, а также возврату кредита и уплате процентов в соответствии с Правилами субсидирования;
- достаточность бюджетных ассигнований и лимитов бюджетных обязательств, доведенных до Минсельхоза России в рамках Правил субсидирования.

Расчет % ставки осуществляется с учетом плавающего трансфертного ценообразования

Базовая % ставка

Надбавка к льготной ставке



В размере ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на дату изменения % ставки в случае и на период:

- отказа Минсельхоза России в предоставлении Банку субсидий, в связи с недостатком в соответствии с кредитным договором бюджетных ассигнований и лимитов бюджетных обязательств, доведенных до Минсельхоза России в рамках Правил субсидирования

Стандартная % ставка

11,50% в случае нарушения условий кредитного договора, в части целевого использования кредита, а также возврата кредита и уплаты процентов в соответствии с Правилами субсидирования*

Расчет % ставки осуществляется в соответствии со стандартным подходом с учетом составляющих РСК

*Требования к процентным ставкам в соответствии с Правилами Минсельхоза России



- «Льготная ставка» – процентная ставка по кредиту, составляющая не менее 0,1%, но не более 3% процентов годовых.
- п.7: Субсидии предоставляются уполномоченным банкам и обществу «ДОМ.РФ» по кредитным договорам (договорам займа) в размере 100 процентов ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации, действующей на каждую дату начисления уполномоченным банком или обществом «ДОМ.РФ» процентов по кредитному договору (договору займа).
- п.9: В случае принятия решения об отказе в предоставлении субсидии, основанием для которого является недостаток бюджетных ассигнований и лимитов бюджетных обязательств, доведенных до Минсельхоза России как получателя средств федерального бюджета, условия по кредитным договорам могут быть изменены банком в порядке и случаях, предусмотренных кредитным договором и (или) законодательством РФ. При этом изменение процентной ставки по кредитному договору не может превышать размер ключевой ставки ЦБ РФ, действующей на дату изменения.
- п.27: Банк вправе определить стоимость выданного им льготного ипотечного кредита в соответствии с ВНД Банка в случаях:
 - а) нарушения заемщиком целей использования льготного ипотечного кредита (займа);
 - б) невыполнения заемщиком обязательств по погашению основного долга и уплате начисленных процентов в соответствии с графиком платежей по кредитному договору (за исключением случая (случаев) возникновения в течение последних 180 календарных дней просроченных платежей по основному долгу и (или) процентам продолжительностью (общей продолжительностью) до 90 календарных дней включительно) до момента исполнения заемщиком своих просроченных обязательств по погашению основного долга, уплате начисленных процентов.



Требования к подрядным организациям:



- опыт строительства индивидуальных жилых домов не менее 2-х лет



- основные средства не менее 10% от суммы активов (валюты баланса) за последние 2 года



- выручка составляет не менее 3 млн. рублей за последний заверченный финансовый год



- отсутствие подтвержденной информации о том, что на имущество организации наложен арест и имеются ограничения на совершение сделок либо приостановления операций



- отсутствие объема исковых требований, предъявленных к подрядной организации любыми лицами, превышающих 10% чистых активов подрядной организации (для индивидуального предпринимателя отсутствие исковых требований)



- по бухгалтерской (финансовой) отчетности чистые активы являются положительными и равны или превышают уставный капитал на последнюю отчетную дату для подрядной организации



Общие требования к подрядным организациям и субподрядным организациям:



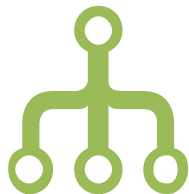
- подрядная организация и субподрядная организация должны иметь статус действующих (не находиться на стадии реорганизации, ликвидации, не должно быть принято решение налогового органа о прекращении деятельности юридического лица);
- отсутствие неоконченных исполнительных производств на общую сумму требований более 300 000 рублей;
- отсутствие исков со стороны подрядной организации к субподрядной организации, а также со стороны субподрядной организации к подрядной организации,
- отсутствие убытков по результатам деятельности за последний завершённый финансовый год;
- отсутствие судебных исков, связанных с налоговыми правонарушениями, и/или подтвержденной информации о принятии судом к производству заявления о признании организации (ее учредителей) банкротом, о начале процедуры банкротства или ликвидации в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- в реестре недобросовестных поставщиков, ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 18.07.2011 № 223 «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», в реестре недобросовестных поставщиков (подрядчиков, исполнителей), ведение которого осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 05.04.2013 № 44 «О контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд», отсутствуют сведения о юридическом лице - застройщике (в том числе о лице, исполняющем функции единоличного исполнительного органа юридического лица) в части исполнения им обязательств, предусмотренных контрактами или договорами, предметом которых является выполнение работ, оказание услуг в сфере строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства или организации таких строительства, реконструкции и капитального ремонта либо приобретение у юридического лица жилых помещений;
- руководитель организации и главный бухгалтер не может иметь неснятую или непогашенную судимость за преступления в сфере экономической деятельности или преступления против государственной власти;
- отсутствие в открытых источниках негативной информации (включение в список недобросовестных строительных организаций профильных министерств и субъектов РФ, неисполнение обязательств, возбуждение в отношении учредителей подрядной организации уголовных дел и т.д.) о подрядной организации (ее учредителях);
- наличие необходимых разрешительных документов (свидетельства, разрешения, лицензии) на право выполнения следующих работ: обеспечения централизованного или автономного электроснабжения, водоснабжения (в том числе по бурению водозаборных скважин), водоотведения, отопления, а в газифицированных районах также газоснабжения жилых домов (помещений));
- в отношении подрядной организации и субподрядной организации, имеющих счета, открытые в АО «Россельхозбанк», отсутствие информации о приостановлении операций по счетам подрядной организации и субподрядной организации, открытым в АО «Россельхозбанк» (наложение ареста на счета, предъявление инкассовых требований и исполнительных листов к счетам и т.д.).

Ипотечный кредит с льготной процентной ставкой для граждан РФ на строительство (приобретение) жилого помещения на сельских территориях

Процесс принятия заявки и выдачи кредита



РоссельхозБанк



Поддача заявки

Фронт-офис и Мидл-офис проверяют соответствие:

- участники сделки и объект недвижимости
- Перечню территорий, размещенному на общем ресурсе;
- суммы и цели кредита в Анкете-заявлении требованиям продукта;
- указания Заемщиком в Анкете-заявлении информации о СНИЛС

Принятие решения в ККР и КРРБ*

подходы аналогичны подходам по ипотечному кредитованию:

- стандартные уровни и маршруты проверки заявок;
- стандартные значения параметров, необходимых для расчета платежеспособности
- + дополнительная проверка ограничения по количеству выданных кредитов в рамках продукта

Обмен информацией по заявкам с Минсельхозом России

Ответственный сотрудник ДРБ**:

- ✓ формирует и передает реестры потенциальных заемщиков, размещает заявки в сводный реестр заемщиков;
- ✓ получает реестры акцептованных заявок, вносит отметку Минсельхоза в сводный реестр заемщиков

Положительное решение Банка*

При положительном решении Банка Фронт-офис проверяет заявку на наличие отметки о решении Минсельхоза России в сводном реестре заемщиков и информирует клиента о решении Банка. Кредит выдается только при наличии положительного решения Минсельхоза.

Посещение клиентом Банка для подписания кредитно-обеспечительной документации



Получение субсидий по выданным кредитам

Ответственный сотрудник ДРБ на ежемесячной основе:

- осуществляет выгрузку информации и направление в РФ для сверки;
- осуществляет свод сверенной информации и направление в Минсельхоз России;
- после поступления информации от кредитного бэк-офиса о поступлении средств на корр.счет формирует и направляет в кредитный бэк-офис реестр с указанием в нем сумм субсидий, необходимых для перечисления в РФ.

В соответствии с указанной информацией осуществляется перечисление субсидий в РФ.

Ответственный работник ДРБ осуществляет также направление иных сведений в Минсельхоз России в соответствии с Правилами субсидирования и Соглашением.

* На КРРБ направляются заявки на цели кредитования: строительство или завершение строительства жилого дома по договору подряда на имеющемся в собственности/приобретаемом земельном участке, расположенном на сельских территориях.

** Указанная процедура осуществляется до автоматизации процесса взаимодействия Банка и Минсельхоза России в части обмена информацией по заявкам/кредитам.