ЮЖНОЕ СИЯНИЕ

НАВИГАТОР ПО ИПОТЕКЕ ИЖС В КРЫМУ

Строительная компания “Южное Сияние”





ДАВАЙТЕ ПРОЛОЖИМ МАРШРУТ К ДОМУ ВАШЕЙ МЕЧТЫ

ЧЕРЕЗ ИПОТЕКУ

ЮЖНОЕ СИЯНИЕ
строительная компания

1. Определяем банк/ банки с которыми мы будем сотрудничать СБЕР банк/ ВТБ банк
2. **Определяем программу ипотечного кредитования, которой мы воспользуемся**
3. Собираем пакет документов (ПД) для подачи заявки **СБЕР** **ВТБ**
4. Подаем заявку в банк и получаем предварительное одобрение **СБЕР** **ВТБ**
5. Формируем на электронном ресурсе банка «комнату сделки» **СБЕР** **ВТБ**
6. **Подбираем земельный участок ЗУ (если ЗУ не в собственности), проектируем дом, согласовываем договор подряда**, подаем уведомление о начале строительства
7. Заказываем **ОЦЕНКУ ЗУ** аккредитованным оценщиком соответствующего банка
8. Подгружаем **документы на ЗУ** и будущий дом в «комнату сделки» на электронном ресурсе банка
9. Получаем окончательное одобрение банком условий кредитования, открываем текущий счет в соответствующем банке для размещения первоначального взноса и назначаем дату сделки
10. Подписываем договор подряда, **Открываем ЭСКРОУ-счет**
11. Вносим первоначальный взнос на открытый текущий счет
12. На **СДЕЛКЕ** подписываем договор купли-продажи земельного участка (если ЗУ не в собственности), кредитный договор и ипотечный договор.
13. Дожидаемся регистрации сделки, перехода права собственности на земельный участок и получение уведомления о начале строительства на нового собственника (при использовании маткапитала)
14. Подаем документы на **РАСПОРЯЖЕНИЕ МАТКАПИТАЛОМ** и дожидаемся перечисление средств маткапитала на ЭСКРОУ-счет (если маткапитал присутствует в сделке в качестве ПВ)
15. Получаем согласование проектного финансирования
16. **НАЧИНАЕМ СТРОИТЬ ДОМ ВАШЕЙ МЕЧТЫ!**

ЮЖНОЕ СИЯНИЕ
строительная компания

Программы кредитования ИЖС



Семейная ипотека

государственная программа



ИТ-ипотека

государственная программа



Комбо-ипотека

комбинация коммерческой ипотеки отдельно взятого банка и государственной программы



Базовая ипотека

коммерческая ипотека отдельно взятого банка

1 Семейная ипотека

Стандартные параметры кредита

Первоначальный взнос (ПВ) от 20,1 %
Ставка по кредиту 6 %
Максимальная сумма кредита 6 000 000
Срок кредитования – до 30 лет
Ежемесячный платеж от 36 000

Условия получения

Вы один из родителей в семье, где есть:
1 ребенок до 6 лет включительно (т.е. пока ему не исполнилось 7 лет)
1 ребенок инвалид до 18 лет
2 или более несовершеннолетних детей до 18 лет
Важно! С 1 февраля 2026 года: только одна льготная ипотека на семью. Оба супруга выступают созаемщиками.
Ребенок/дети должны быть зарегистрированы по одному адресу с Заемщиком.
Право на повторную семейную ипотеку возможно при соблюдении следующих параметров: предыдущая ипотека была оформлена до 23.12.2023 г.; если ипотека была оформлена позднее, то предыдущая ипотека должна быть полностью погашена, а так же при условии рождения/ усыновления еще одного ребенка.

ЮЖНОЕ СИЯНИЕ

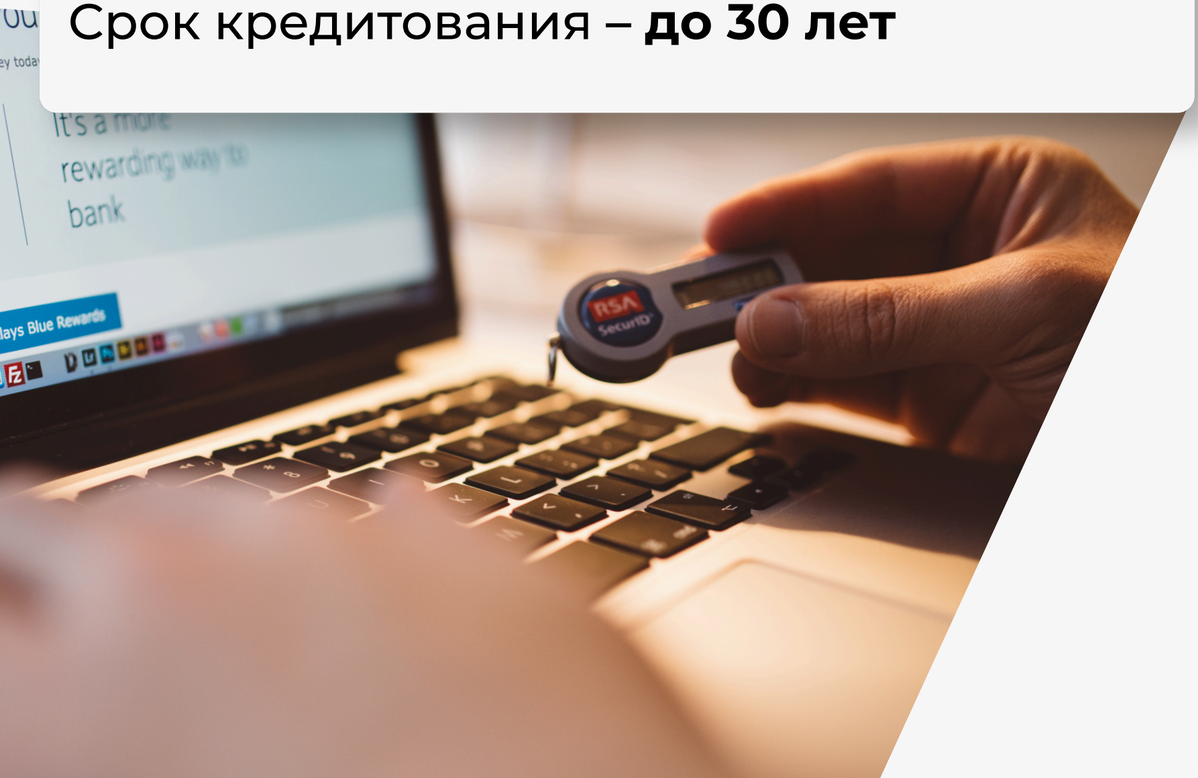
2

ИТ-ипотека

ЮЖНОЕ СИЯНИЕ

Стандартные параметры кредита

ПВ от **20,1 %**
Ставка по кредиту **6 %**
Максимальная сумма кредита **9 000 000**
Срок кредитования – **до 30 лет**



Условия получения

Официальное трудоустройство в качестве сотрудника ИТ-компании, которая:

1. получила аккредитацию Минцифры РФ;
2. получает налоговые льготы;
3. не зарегистрирована в Москве или Санкт-Петербурге (даже если вы удаленный сотрудник)

Среднемесячный доход не менее 90 000 руб.
Подтверждение с места работы каждые 6 месяцев

ЮЖНОЕ СИЯНИЕ
строительная компания

3 КОМБО и Базовая ипотека

КОМБО ипотека– это комбинация государственных ипотечных программ (Семейная, ИТ) и Базовой ипотеки банка. Условия по таким ипотекам регулируется каждым банком самостоятельно.

Базовая ипотека– коммерческая ипотека условия которой регулируется каждым отдельным банком самостоятельно.





Подробные условия ипотек каждого из банков можно изучить кликнув на выбранный вами банк

ВТБ

СБЕРБАНК

СБЕРБАНК
ипотечные программы ИЖС

ЮЖНОЕ СИЯНИЕ

КОМБО СЕМЕЙНАЯ

Первоначальный взнос: от 20,1% (с подтверждением доходов).
Минимальная сумма ПВ для минимальной суммы кредита — 1 560 000 ₽
Ставка: от 7,3%
Сумма кредита: от 6 300 000 до 15 000 000 ₽
Срок кредитования: до 30 лет
Ежемесячный платеж: от 42 000 ₽
Материнский капитал: можно использовать в составе ПВ

КОМБО ИТ

Первоначальный взнос: от 20,1% (с подтверждением доходов).
Минимальная сумма ПВ для минимальной суммы кредита — 2 642 000 ₽
Ставка: от 7,3%
Сумма кредита: до 9 000 000 ₽
Срок кредитования: до 30 лет
Ежемесячный платеж: от 75 000 ₽
Материнский капитал: можно использовать в составе ПВ

БАЗОВАЯ

Первоначальный взнос: от 20,1 % (с подтверждением доходов)
Ставка: от 18,9 % до 25,7 %
Сумма кредита: от 300 000 до 100 000 000 ₽
Срок кредитования: до 30 лет
Материнский капитал: можно использовать в составе ПВ

ВТБ Банк ипотечные программы ИЖС

ЮЖНОЕ СИЯНИЕ
строительная компания

КОМБО СЕМЕЙНАЯ

Ставка: от 6%
Первоначальный взнос: от 20,1%
(с подтверждением доходов)
Сумма кредита: от 6,150 млн ₽
Срок: до 30 лет
Материнский капитал: можно использовать в составе ПВ

КОМБО ИТ

Первоначальный взнос: от 20,1%
(с подтверждением доходов)
Ставка: от 7,5–8,0%
Срок: до 30 лет
Материнский капитал: можно использовать в составе ПВ

БАЗОВАЯ

Первоначальный взнос: от 30,1%
(с подтверждением дохода)
Ставка: от 20,1%
Сумма кредита: до 60 млн ₽
Срок: до 30 лет
Материнский капитал: можно использовать в составе ПВ

ПД для СБЕР Банка

Документы можно предоставить в виде сканкопии

ОБЩИЕ

- Паспорт заемщика/ созаемщика – все развороты по порядку даже незаполненные
- СНИЛС заемщика/ созаемщика
- Номер телефона и e-mail заемщика/ созаемщика
- Документ подтверждающий официальный доход:

справка 2-НДФЛ или справка по форме банка – для физлиц, декларация о доходах и книга доходов-расходов за предыдущий год и за закрытый отчетный период текущего года – для ИП,
Устав предприятия и приказ о назначении, справка 2-НДФЛ – для должностных лиц Юр. лица.

Для Семейной ипотеки:

1. Свидетельство о рождении ребенка/ детей
2. СНИЛС ребенка/ детей
3. Документы подтверждающие статус ребенка-инвалида (если в семье такой ребенок есть)

Для ИТ-ипотеки:

1. Копия выписки из трудовой книжки для подтверждения категории сотрудника ИТ-компании
2. ИНН предприятия



ПД для ВТБ Банка

Документы можно предоставить в виде сканкопии



ОБЩИЕ

- Паспорт заемщика/ созаемщика – все развороты по порядку даже незаполненные
- СНИЛС заемщика/ созаемщика
- Документ подтверждающий официальный доход:

справка 2-НДФЛ, справка по форме банка
для ИП – декларация о доходах за предыдущий год и книга доходов-расходов за текущий год.

- Данные о трудоустройстве или трудовой деятельности:

По найму: ИНН предприятия, сфера деятельности, рабочий номер телефона, должность заемщика/ созаемщика, месяц и год трудоустройства.
Для ИП: ИНН, сфера деятельности, дата регистрации в качестве ИП, выписка из ЕГРИП, свидетельство о регистрации в качестве ИП.
Для самозанятого: ИНН, сфера деятельности, дата регистрации в качестве самозанятого
Для владельца юрлица: выписка из ЕГРЮЛ, сфера деятельности предприятия.

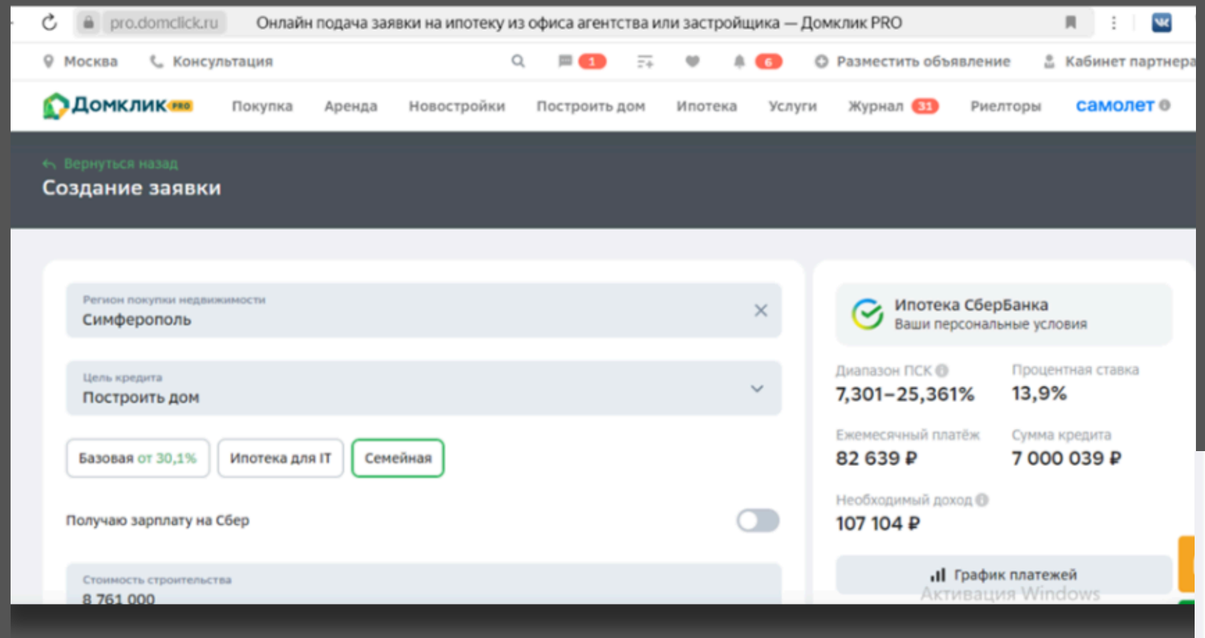
Для Семейной ипотеки:

1. Свидетельство о рождении ребенка/ детей
2. СНИЛС ребенка/ детей
3. Документы подтверждающие статус ребенка-инвалида (если в семье такой ребенок есть)

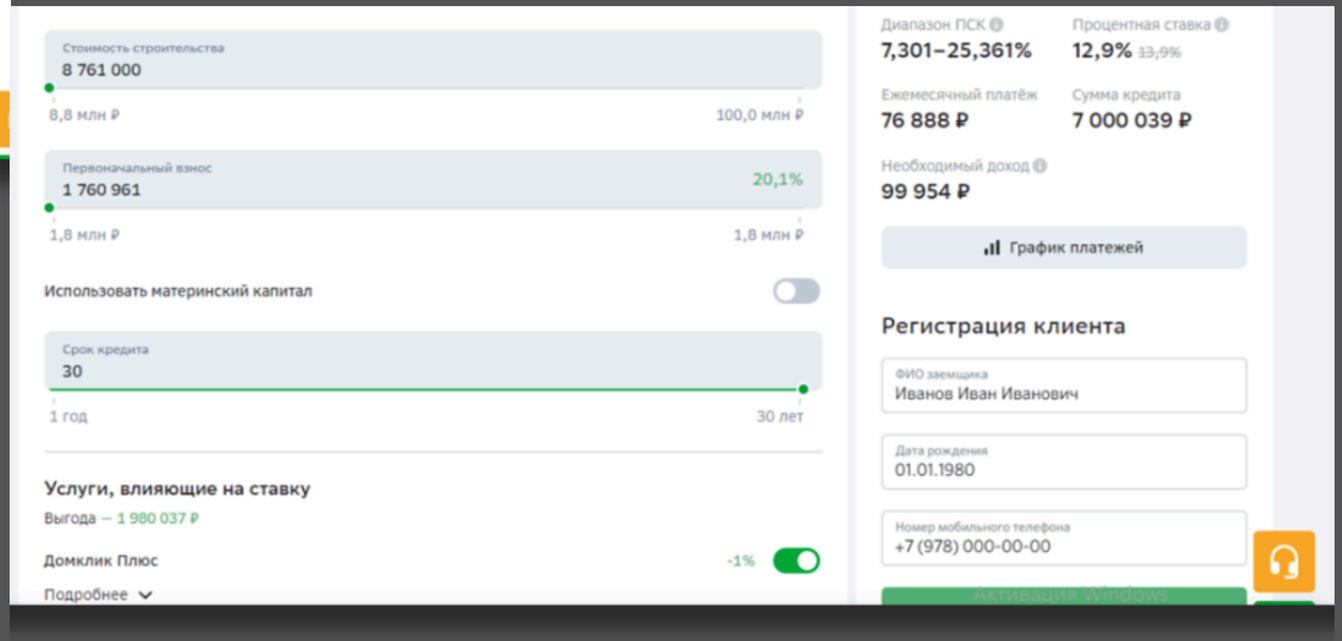
Для ИТ-ипотеки:

1. Копия выписки из трудовой книжки для подтверждения категории сотрудника ИТ-компании
2. ИНН предприятия

Заявка в СБЕР Банк



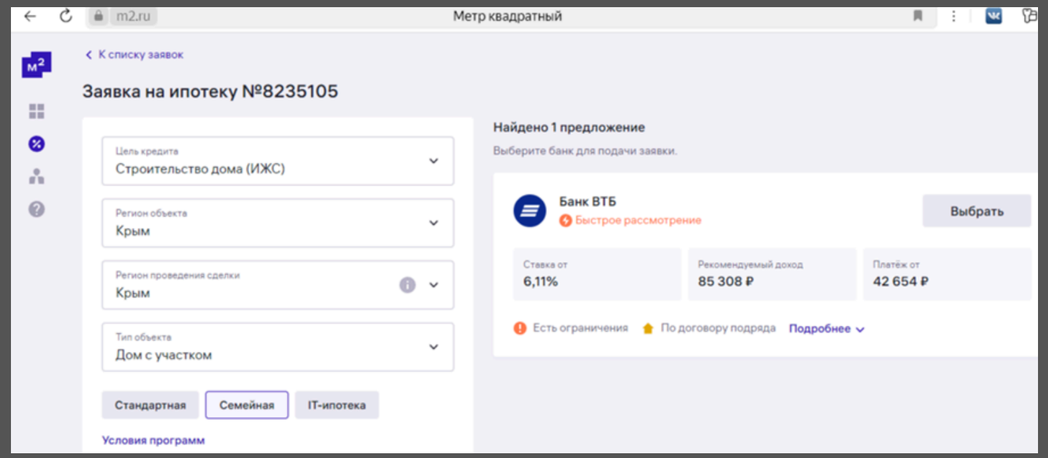
- Заявка подается на электронном ресурсе Домклик domklik.ru

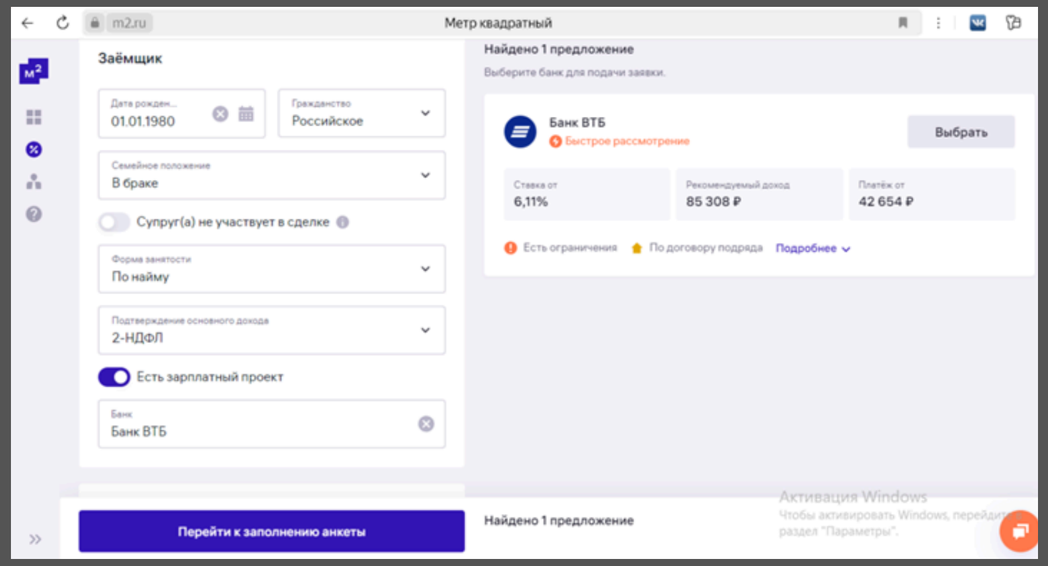


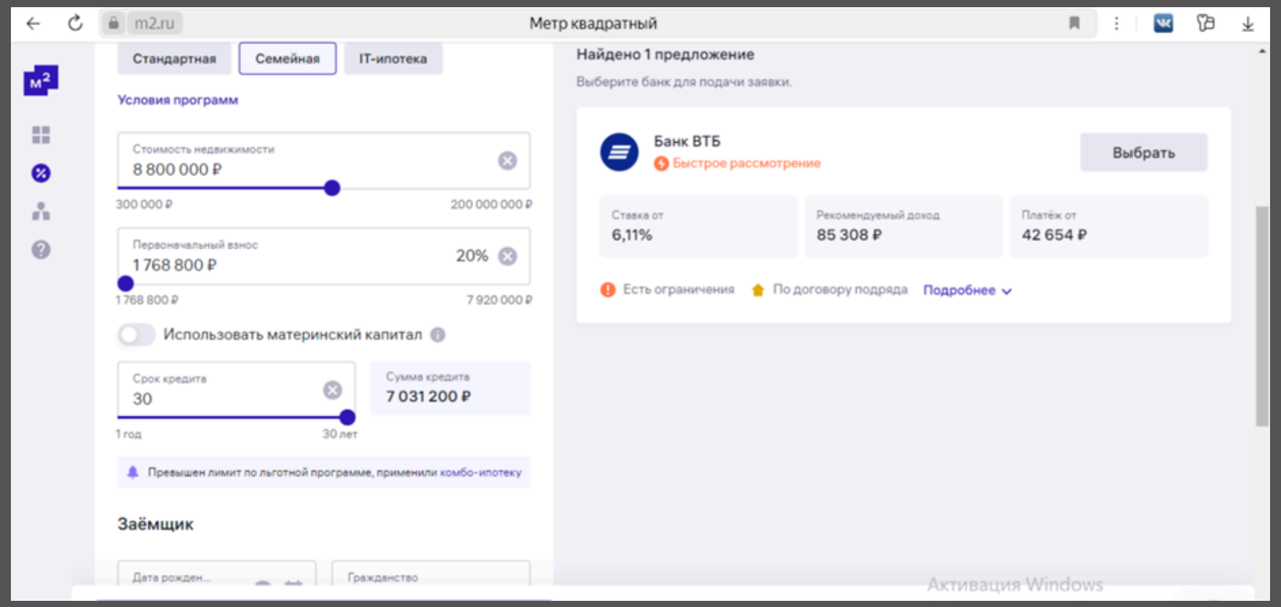
- Заявку можно подать самостоятельно,
НО! лучше подать совместно с вашим менеджером СК Южное сияние

Заявка в ВТБ Банк

ЮЖНОЕ СИЯНИЕ



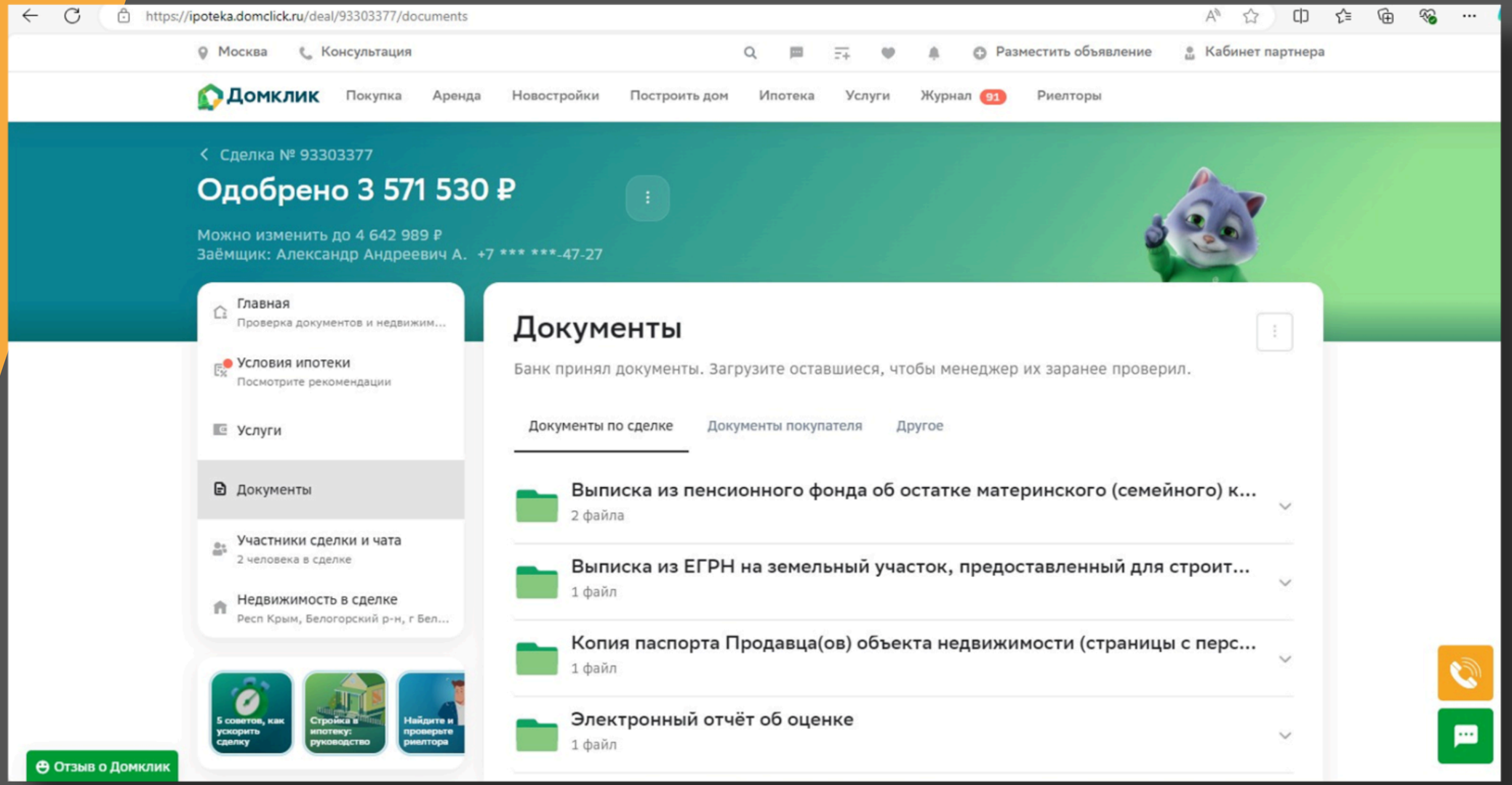




- Заявка подается на электронном ресурсе Метр Квадратный m2.ru
- Заявку можно подать самостоятельно, через менеджера
  банка в отделении банка, !НО! лучше подать совместно с вашим менеджером СК Южное сияние
- Для отправки заявления на рассмотрения необходимо будет подписать разрешение на обработку персональных данных заемщиком / созаемщиком.

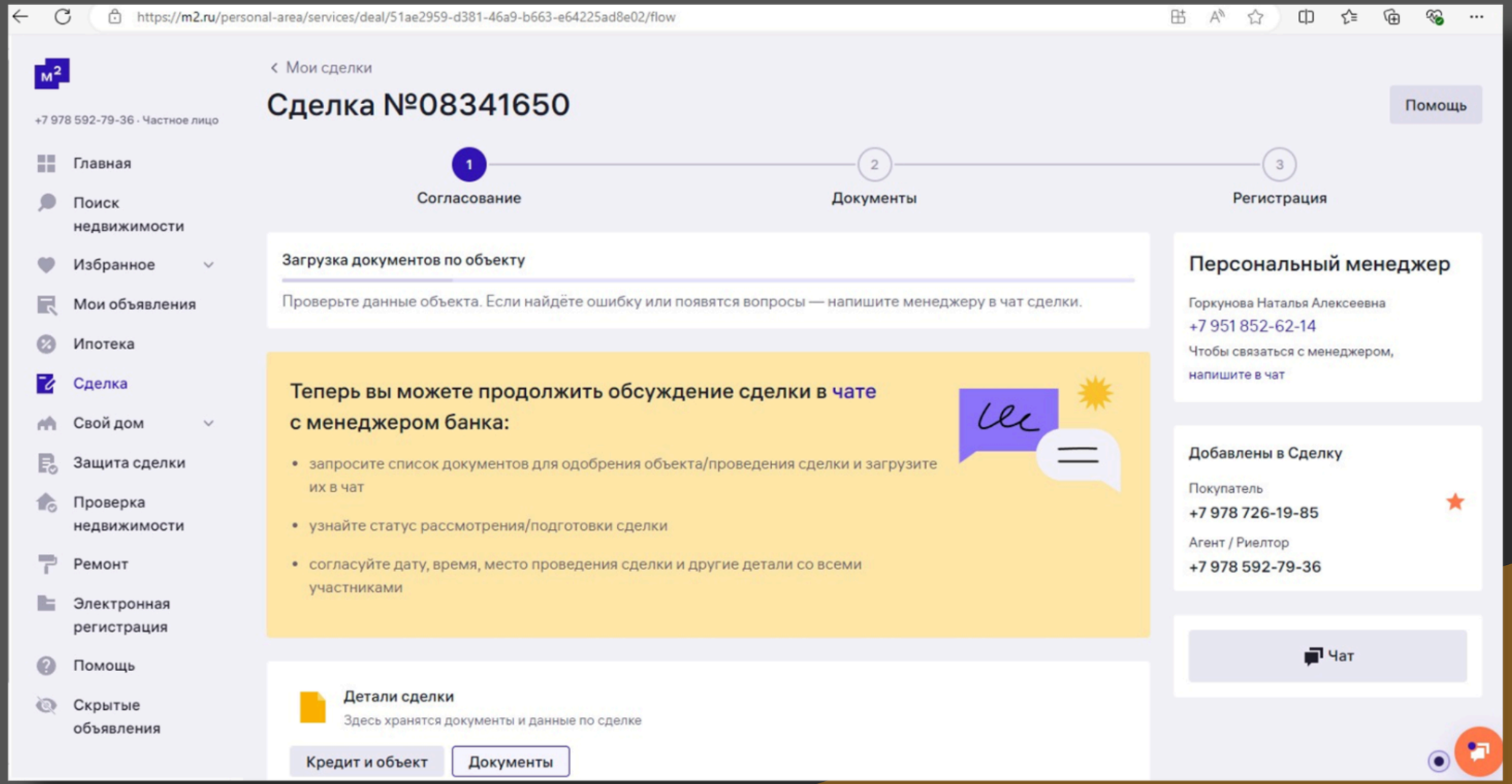
Комната сделки СБЕР Банка

ЮЖНОЕ СИЯНИЕ



Комната сделки ВТБ Банка

ЮЖНОЕ СИЯНИЕ



Проект вашего ДОМА МЕЧТЫ

- Подбор ЗУ
- Проектирование Дома
- Согласование комплектации Дома
- Согласование Договора подряда

ЮЖНОЕ СИЯНИЕ





Документы на ЗУ для Банков

- **Выписка ЕГРН.** В трех форматах (три разных файла) либо физический документ с печатью МФЦ не старше 30 дней! Заказывает на Госуслугах/ в МФЦ текущий владелец ЗУ.

- **Документ-основание.** Документ указанный в выписке, как основание по которому было зарегистрировано право собственности (договор купли-продажи, договор дарения, нотариальное право наследства, приказ/ решение о выделении земли). Если документ-основание на украинском языке, требуется нотариальный перевод документа.

- **Паспорт собственника ЗУ** все развороты паспорта по порядку, в т.ч. не заполненные.

- **СНИЛС** собственника ЗУ.

- В случае если ЗУ приобретался в браке – **нотариальное согласие супруга** об отчуждении. Такое согласие не требуется если ЗУ был приобретен в следствие наследования или дарения, либо если ЗУ находится в общей совместной собственности супругов.



Оценка ЗУ

ЮЖНОЕ СИЯНИЕ
строительная компания

Заключение аккредитованного банком эксперта
о стоимости залогового имущества - ЗУ

- СБЕР Банк – оценку можно заказать самостоятельно в «комнате сделки» на ресурсе Домклик, однако рекомендуем сделать это через менеджера СК Южное сияние.

- Стоимость услуги до 10 тыс. руб.

- ВТБ Банк – оценку можно заказать строго через сайт zalog.ru, настоятельно рекомендуем сделать это через менеджера СК Южное сияние.

- Стоимость услуги до 10 тыс. руб.

Открытие ЭСКРОУ-счета

ЭСКРОУ - счет - специальный счёт в банке, предназначенный для безопасных расчётов между заказчиком и застройщиком. Пока идёт строительство, ни застройщик, ни заказчик не имеют доступа к этим деньгам, а банк выступает гарантом сделки. После поступления денег на эскроу-счёт они замораживаются до окончания строительства. Только после постановки объекта на кадастровый учет банк перечисляет средства застройщику.

- Документы для открытия ЭСКРОУ-счета подготоваливает Юрист СК Южное сияние.
- Для открытия ЭСКРОУ-счета в СБЕР Банке, на платформу Бизнес он-лайн подгружаем Подписанный договор подряда
- Клиент получает смс-приглашение на открытие ЭСКРОУ, проходит по ссылке и подтверждает операцию.
- Для открытия ЭСКРОУ-счета в ВТБ Банке, на на платформу Бизнес он-лайн подгружаем Подписанный договор подряда.
- После получения подтверждения от Банка Юрист СК Южное сияние оповещает клиента о необходимости посещения ближайшего отделения ВТБ Банка и подписания там Заявления депонента и Договора об открытии ЭСКРОУ-счета.

ОТКРЫТИЕ ЭСКРОУ БЕСПЛАТНО
ЭСКРОУ НУЖНО ОТКРЫТЬ ЗА СУТКИ ДО ДАТЫ СДЕЛКИ



Сделка в Банке



На СДЕЛКУ в банк нужно прийти в согласованные дату/ время с пакетом документов:

1. Паспорта
2. СНИЛСы
3. Свидетельство о браке
4. Свидетельство о рождении ребенка/ детей
5. Форма 8 ребенка/ детей
6. Подписанный договор подряда,
7. Договор купли-продажи ЗУ (если ЗУ не в собственности) в 2-х экземплярах
8. Выписка об открытии ЭСКРОУ-счета (если банк размещения ЭСКРОУ не совпадает с банком кредитором)

Продавец ЗУ на сделке должен при себе иметь следующие документы:

1. Паспорт
2. СНИЛС
3. Выписка ЕГРН не старше 30 дней
4. Документ-основание
5. Нотариальное согласие супруга на отчуждение ЗУ (если ЗУ приобретался в браке)

•На СДЕЛКЕ подписываем кредитный договор и договор купли-продажи ЗУ (если ЗУ не в собственности)
•Оформляем и оплачиваем страховки и электронную регистрацию сделки.

Распоряжение Материнским Капиталом

- Заявление о распоряжении маткапиталом можно подать в любом МФЦ (заявление заполняет сотрудник МФЦ)
- Вместе с заявлением нужно предоставить следующий пакет документов:
  1. Паспорт владельца государственного сертификата на материнский капитал (мать);
  2. Паспорт супруга владельца сертификата с регистрацией (отец);
  3. Выписка ЕГРН с зарегистрированным правом собственности на земельный участок с обременением банка;
  4. Уведомление о начале строительстве, направленное в орган местного самоуправления;
  5. Реквизиты ЭСКРОУ-счета;
  6. Сертификат маткапитала и Справка об остатке на сертификате маткапитала (оба документа в электронном виде можно получить на Госуслугах)
  7. Договор строительного подряда
- Сроки реализации маткапитала:

10 дней – рассмотрение заявления
5 дней – перечисление средств на ЭСКРОУ-счет, в случае положительного решения





НАЧАЛО СТРОИТЕЛЬСТВА

Строительство дома начинается в течение 60 дней с момента выполнения следующих условий:
100 % суммы подряда размещены на ЭСКРОУ-счете в т.ч. зачислены в полном объеме средства маткапитала

После выполнения условий для начала строительства в течение 2-х недель проводятся подготовительные мероприятия:

1. Назначается прораб и Технический надзор
2. Заказывается выезд кадастрового инженера для нанесения разметки размещения дома на участке
3. Проводится встреча Прораба, Техничсекого надзора и Заказчика на строительной площадке для подписания акта приема-передачи строительной плаощадки, знакомства и обсуждения этапов и нюансов строительства
4. Стройплощадка подготавливается к строительству (зачищается от всех помех, создаются условия для строительства)

Далее на стройплощадку завозится бытовка (при необходимости), стройматериалы и начинается строительство!

ВАЖНО!
Дальнейшее посещение стройплощадки возможно только по согласованию с Прорабом/ Техническим надзором и в их присутствии.

ЮЖНОЕ СИЯНИЕ
строительная компания