МБК

ЧЕК-ЛИСТ

Ипотека на строительство дома: участок, подрядчик, договор

Что проверить до заявки в банк, чтобы стройка по семейной ипотеке не остановилась на одобрении.

Участок

- [ ] **Межевание**
  Границы участка внесены в ЕГРН.
- [ ] **Вид разрешённого использования**
  ИЖС или приусадебный участок ЛПХ в населённом пункте. СНТ — уточнить в банке.
- [ ] **Охранные зоны и ограничения**
  ЛЭП, газопровод, водоохранная зона не запрещают строить.
- [ ] **Подъезд и электричество**
  Дорога круглый год, сеть рядом с участком.

Подрядчик

- [ ] **Юрлицо или ИП**
  Проверен по ЕГРЮЛ/ЕГРИП, есть построенные дома и отзывы.
- [ ] **Аккредитован банком**
  Или банк согласен его проверить. Список у каждого банка свой.
- [ ] **Работает через эскроу**
  Получает деньги после регистрации дома.

Договор подряда

- [ ] **Твёрдая цена и смета**
  Цена не меняется без допсоглашения.
- [ ] **Срок строительства**
  Обычно 12–24 месяца, домокомплект — 12–18.
- [ ] **Проект и спецификация**
  Материал стен, кровля, коммуникации, отделка.
- [ ] **Параметры дома**
  Отдельный дом для одной семьи, до трёх этажей, не выше 20 м.
- [ ] **Гарантия и устранение недостатков**
  Сроки и порядок прописаны.
- [ ] **Ответственность за просрочку**
  Неустойка и порядок расторжения.

> Строить «своими силами» по семейной ипотеке нельзя: нужен договор подряда с юрлицом или ИП и эскроу-счёт (закон № 186-ФЗ от 22.07.2024, в силе с 01.03.2025).

Условия семейной ипотеки на стройку

Ставка на строительство частного дома — 6% при любом числе детей, взнос от 20% (можно маткапиталом), нужен ребёнок младше 7 лет. Лимит в СПб и ЛО: 1 ребёнок — до 12 млн ₽, 2 — до 15 млн ₽, 3 и больше — до 18 млн ₽; комбинированная — до 30 млн ₽. Льготная ставка — не дольше 15 лет (Минфин, 24.09.2026).

Нужна помощь? Проверим бесплатно

Пришлите документы или вопрос — ответим в рабочее время (будни 11:00–19:00).

Открыть страницу услуги | **Прислать смету в Telegram** | **Написать в MAX**

Телефон: +7 (812) 777-28-07

Статья с калькулятором: mbkcredit.ru/ipoteka-na-stroitelstvo-doma-semejnaya-eskrou/