**Пошаговая инструкция**

Приобретаемая на этапе строительства квартира должна находиться в объекте, включенном в **перечень объектов, аккредитованных для участников НИС**, размещенный на сайте АО «АИЖК» и на сайте ФГКУ «Росвоенипотека» на дату подписания договора целевого жилищного займа и предложения закладной выкупу.

Если приобретаемая квартира не находится в объекте, включенном в перечень объектов, аккредитованных для участников НИС, размещенном на сайте АО «АИЖК», необходимо выполнить следующие действия:

**ШАГ 1**

1. Проверить размещен ли объект долевого строительства (ОДС) на сайте ФГКУ «Росвоенипотека» ([www.rosvoenipoteka.ru](http://www.rosvoenipoteka.ru)) (аккредитован одним из банков, реализующих собственные программы кредитования военнослужащих, и размещен на сайте ФГКУ «Росвоенипотека»);
2. Если ОДС отсутствует на сайте ФГКУ «Росвоенипотека»:
	1. Проверить на сайте АО «АИЖК» ([www.rosipoteka.ru](http://www.rosipoteka.ru)/дом.рф) наличие аккредитации ОДС по одной из программ:
* по программе «Стимул»;
* по программе «Жилье для российской семьи»;
* упрощенная аккредитация.
	1. Если ОДС не аккредитован АО «АИЖК», то необходимо пройти:
* экспресс-аккредитацию: 2 рабочих дня;
* стандартную аккредитацию: 5 рабочих дней.

Процедура аккредитации описана в разделе «Аккредитация строящихся объектов» на сайте АО «АИЖК».

**ШАГ 2**

1. Если ОДС аккредитован одним из банков, реализующих собственные программы кредитования военнослужащих, и размещен на сайте ФГКУ «Росвоенипотека» или по программе «Стимул» или по программе «Жилье для российской семьи», то на электронный адрес АО «АИЖК» duds@ahml.ru направляется [заполненный файл в формате Exce](file:///S%3A%5C%D0%98%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D1%87%D0%BD%D0%BE%D0%B5%20%D0%BA%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5%5C%D0%91%D0%BB%D0%BE%D0%BA%20%D1%80%D0%B0%D0%B7%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%BA%D0%B8%20%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D1%82%D0%B5%D1%87%D0%BD%D1%8B%D1%85%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%83%D0%BA%D1%82%D0%BE%D0%B2%5C%D0%90%D0%BA%D0%BA%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%20%D0%9E%D0%94%D0%A1%5C%D0%94%D0%B5%D0%B9%D1%81%D1%82%D0%B2%D1%83%D1%8E%D1%89%D0%B8%D0%B5%20%D1%82%D1%80%D0%B5%D0%B1%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F%5C%D0%9E%D0%94%D0%A1%20%D0%BD%D0%B0%20%D0%B0%D0%BA%D0%BA%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B8%D1%82%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8E%20.xlsx)l.

**!** В случае если ОДС имеет степень готовности менее 90%, то в адрес АО «АИЖК» направляется так же сканированная копия письма государственного органа.

1. Если ОДС аккредитован в рамках упрощенной процедуры, то необходимо проверить объект на соответствие условиям отбора, применяемым ФГКУ «Росвоенипотека».

Условия отбора застройщиков в рамках программы «Военная ипотека», применяемые ФГКУ «Росвоенипотека», зависят от степени готовности жилья. Информация о степени готовности объекта должна быть получена от застройщика (рекомендуется запрашивать у застройщика справку о готовности объекта). Кроме того, оценка степени готовности может быть проведена визуально, например, по фотографиям объекта, с помощью сайта застройщика и т.п.

Примерные критерии определения степени готовности:

* 1. **30% –** наличие фундамента;
	2. **90% –** подведены коммуникации и выполнена внутренняя отделка, идет обустройство прилегающей территории и развитие инфраструктуры.

**Условия отбора ФГКУ «Росвоенипотека»**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Степень готовности ОДС** | **Представленное обеспечение** | **Примечание** | **Перечень документов, если ОДС аккредитован по упрощенной программе:** |
| **30% -90%** | 1. письмо от государственного органа;
2. страхование гражданской ответственности застройщика в организациях из списка, размещенного на официальном сайте ЦБ РФ, в соответствии с требованиями 214–ФЗ.
 | Необходимо приложить письмо о деловой репутации застройщика от государственного органа.! Застройщик должен направить **оригинал письма** от государственного органа в адрес ФГКУ «Росвоенипотека». Письмо должно содержать юридическое наименование застройщика. Указание наименования группы компаний без указаний конкретного наименования застройщика не допускается. После получения подтверждения о принятии документа ФГКУ «Росвоенипотека», сканированная копия письма от государственного органа направляется в АО «АИЖК» для прохождения процедуры аккредитации ОДС. | 1. Заполненный файл в формате Excel;
2. Копия проектной декларации (с изменениями и дополнениями);
3. Копия действующего разрешения на строительство, заверенная застройщиком.
4. Договор страхования ответственности застройщика.
5. Письмо о деловой репутации застройщика от государственного органа (министерства).
 |
| **90% и более** | страхование гражданской ответственности застройщика в организациях из списка, размещенного на официальном сайте ЦБ РФ, в соответствии с требованиями 214–ФЗ.**!** Аккредитация объектов, по которым первый ДУДС был зарегистрирован до 1 января 2014 года, осуществляется при наличии страхования гражданской ответственности застройщика из списка, размещенного на официальном сайте ЦБ РФ |  | 1. Заполненный файл в формате Excel;
2. Копия проектной декларации (с изменениями и дополнениями);
3. Копия действующего разрешения на строительство, заверенная застройщиком.;
4. Договор страхования ответственности застройщика.
 |

*С 1 января 2017 года дополнительно будет производиться аккредитация объектов долевого строительства со степенью готовности* ***0% - 30%*** *на следующих условиях:*

*Объект долевого строительства* *со степенью готовности от 0% до 30% будет включен в перечень объектов, аккредитованных для участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих, при предоставлении документа, подтверждающего перечисление застройщиком отчислений (взносов) в компенсационный фонд долевого строительства.*

**Требования к документам**

1. Порядок заполнение **файла Excel**:
	1. Ячейка **«Застройщик»:** наименование застройщика указывается в соответствии с проектной декларацией.
	2. Ячейка **«Строительный адрес объекта»:** указывается в соответствии с ДДУ.
	3. Ячейка **«Степень готовности, %»**: порядок определения степени готовность указан выше (перед таблицей). Допустимо указывать степень готовности 100% при условии, если объект не был введен в эксплуатацию, с указанием данного факта.
	4. Ячейка **«Срок действия разрешения на строительство»**: сроки указываются в формате дд.мм.гггг. Разрешение на строительство должно быть действующим на дату рассмотрения заявки.
	5. Ячейка **«Дата сдачи объекта (срок ввода в эксплуатацию)»:** сроки указываются в формате дд.мм.гггг, если срок определен как квартал года, то указывается последнее число квартала. Срок не должен быть завершен.
	6. Ячейка **«Дата передачи объекта дольщикам»**: указывается в соответствии с ДДУ.
	7. Ячейка **«Банки-партнеры, аккредитовавшие объект»:** наименование банка, указывается как на сайте ФГКУ «Росвоенипотека». Заполняется в случае, если объект уже аккредитован одним из банков, реализующих собственные программы кредитования военнослужащих, и размещен на сайте ФГКУ «Росвоенипотека».
	8. Ячейка **«Вид обеспечения»** (наименование страховой компании, письмо госоргана и т.д.): Наименование страховой компании указывается в соответствии с наименованием, отраженным на сайте ЦБ РФ, только сокращаем организационно-правовую форму. Страховая компания/банк должны быть включены в список ЦБ РФ на последнюю отчетную дату, если имеется дополнительное обеспечение указывается после наименования страховой компании/банка.
	9. Ячейка **«Кадастровый номер»**: указывается в соответствии с проектной декларацией.
	10. Ячейка **«Координаты объекта (широта)/Координаты объекта (долгота)»:** определить координаты можно с помощью Яндекс карты. В строке «Найти» указывается адрес объекта, с правой стороны появляется окно с кратким описанием, в котором указаны значения координат, в таблице необходимо указывать значения из скобок (выделены на рисунке красным цветом).

 

* 1. Ячейка«**Ссылка на Яндекс.диск»**: при необходимости направления документов для прохождения аккредитации все документы размещаются на Яндекс.Диске и ссылка вносится в определенную ячейку файла.
1. **Проектная декларация (ПД)** должна быть оформлена в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ (с изменениями и дополнениями), заверена застройщиком (кроме изменений в разделе ПД «О финансовом результате текущего года, размере кредиторской и дебиторской задолженности на день опубликования проектной декларации»).

Необходимо обратить внимание на: наименование застройщика, строительный адрес объекта, реквизиты разрешения на строительство, кадастровый номер земельного участка, плановый срок ввода в эксплуатацию объекта, подпись и печать застройщика: допускается отсутствие печати и подписи руководителя застройщика в случае, если ПД со всеми изменениями размещены на сайте застройщика.

Способ обеспечения исполнения обязательств по договорам: *Страховая компания/банк должны быть включены в список ЦБ РФ на последнюю отчетную дату.*

1. Копия **действующего** **разрешения на строительство**, заверенная застройщиком. Разрешение должно быть оформлено в соответствии с действующим законодательством.

Необходимо обратить внимание на: реквизиты разрешения на строительство (номер и дата), строительный адрес объекта, кадастровый номер земельного участка, срок действия разрешения на строительство, печать и подпись руководителя уполномоченного органа, наименование застройщика. *В случае изменения наименования застройщика должна присутствовать соответствующая запись в разрешении или отдельный документ, подтверждающий изменение.*

1. Если это установлено перечнем документов, необходимо направить **оригинал письма** **государственного органа о деловой репутации застройщика** в адрес ФГКУ «Росвоенипотека». Письмо должно содержать юридическое наименование застройщика. Указание наименования группы компаний без указаний конкретного наименования застройщика не допускается. После получения подтверждения о принятии документа ФГКУ «Росвоенипотека», сканированная копия письма от государственного органа направляется в АО «АИЖК» для прохождения процедуры аккредитации ОДС.

**Заполненный файл в формате Excel и письмо от государственного органа (если это установлено перечнем документов) направляются на электронный адрес -****duds@ahml.ru****.**, **документы размещаются на Яндекс.Диске.**

**ШАГ 3**

1. АО «АИЖК» осуществляет проверку ОДС на соответствие критериям.
2. Направляет в ФГКУ «Росвоенипотека» информацию об ОДС, отобранных для кредитования участников НИС, путем отправки официального письма.
3. ФГКУ «Росвоенипотека» в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты поступления документов рассматривает их и размещает информацию на своем официальном сайте. ФГКУ «Росвоенипотека» информирует АО «АИЖК» по электронной почте о принятом решении.

**ШАГ 4**

После получения информации от ФГКУ «Росвоенипотека» АО «АИЖК» осуществляет обновление списка объектов, отобранных для кредитования участников НИС, на своем сайте и информирует партнера путем размещения новости в ЕИС АИЖК.