

Общие требования к Объектам недвижимости, передаваемым Банку в залог по программам ипотечного кредитования физических лиц

Приобретаемая на средства Кредита и/или передаваемая в Залог Банку **жилая недвижимость** должна удовлетворять следующим требованиям:

- находиться на территории субъекта Российской Федерации по месту нахождения Банка, включая Филиалы и операционные офисы;
- удаленность жилого помещения от границ населенного пункта, в котором располагается подразделение Банка, не должна превышать 100 (сто) км;
- соответствовать санитарно-гигиеническим нормам, не находиться в аварийном состоянии, иметь железобетонные перекрытия (возможны исключения для секционных домов типа «таунхаус» и зданий в г. Москве, а также в г. Санкт-Петербурге);
- быть отдельной, подключенной к системе водоснабжения, к системе электропитания и отопления (электрическим, паровым или газовым системам отопления), обеспечивающими подачу тепла на всю площадь жилого помещения, иметь в исправном состоянии окна, двери, крышу (применительно к Объектам недвижимости на Вторичном рынке недвижимости);
- являться самостоятельной жилой недвижимостью – отдельной квартирой, либо отдельно стоящим жилым домом (коттеджем, таунхаусом) согласно Тарифному плану, на этот объект должно быть зарегистрировано право собственности как на самостоятельную жилую недвижимость (применительно к объектам на Вторичном рынке недвижимости);
- закладываемому отдельно стоящему зданию или зданию, в котором расположено закладываемое помещение, должен быть присвоен почтовый адрес (применительно к объектам на Вторичном рынке недвижимости).

Здание, в котором расположена жилая недвижимость, должно отвечать следующим условиям и требованиям:

- не находиться в аварийном состоянии;
- не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт или снос;
- иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент.

Приобретаемый на средства Кредита и/или передаваемый в Залог Банку **индивидуальный жилой дом, расположенный на земельном участке** (если предусмотрено Тарифным планом), должен удовлетворять следующим дополнительным требованиям:

- удаленность жилого дома от границ населенного пункта, в котором располагается подразделение Банка, не должна превышать 30 (тридцать) км;
- возможность круглогодичной транспортной доступности (включая общественный транспорт);
- земельный участок имеет целевое назначение: земли поселений (населенных пунктов), выделенные под индивидуальное жилищное строительство; земельный участок не должен относиться к землям особо охраняемых территорий, а также к землям с особым режимом использования;
- жилой дом, расположенный на земельном участке, соответствует требованиям:
 - ✓ год постройки — не ранее 2000 г.;
 - ✓ общая площадь – от 60 кв.м. до 300 кв. м;
 - ✓ имеет бетонный, каменный или кирпичный фундамент;
 - ✓ основной строительный материал стен - бетон, кирпич или строительные блоки, древесина (клееный брус или бревно) (с возможной комбинацией указанных материалов);

- ✓ имеет перекрытия, стены (ограждающие и несущие конструкции), кровлю, заполненные дверные и оконные проемы и оборудован санитарным узлом внутри дома;
- ✓ имеет внутреннюю отделку, либо быть готовым к «чистовой отделке»¹;
- ✓ подключен к действующим электрическим сетям, паровым, газовым или электрическим системам отопления, системам круглогодичного холодного водоснабжения (информация о наличии инженерных коммуникаций должна содержаться в Отчете об оценочной стоимости жилого дома с прилегающим земельным участком).

Не принимаются в качестве обеспечения следующая жилая недвижимость:

- комнаты в коммунальных квартирах (за исключением случаев приобретения Заемщиком в собственность всех комнат коммунальной квартиры, передаваемой впоследствии в Залог целиком в виде единого жилого помещения);
- квартиры, расположенные в многоквартирных домах:
 - ✓ барачного типа;
 - ✓ «гостиничного» типа и типа «общежития»;
 - ✓ с деревянными стенами (внешними);
 - ✓ «хрущевках» (5-этажных домах панельного типа), расположенных в г. Москве;
- индивидуальные дома (если кредитование на цели приобретения жилых домов (коттеджей, таунхаусов) предусмотрено Тарифным планом):
 - ✓ не предназначенные для постоянного проживания (летние, дачные, садовые домики и иные строения);
 - ✓ построенные на земельных участках, принадлежащих Заемщику/Залогодателю на правах аренды, в случае, если срок аренды истекает ранее срока действия Кредитного договора, увеличенного на 1 (один) год.
- Объекты недвижимости (коттеджи, таунхаусы), расположенные на землях сельскохозяйственного назначения;
- квартиры, приобретенные в порядке приватизации в 1992-1993гг., в том случае, когда при приватизации квартиры, проживающие в ней несовершеннолетние дети не были включены в число собственников;
- квартиры, приобретенные на основании договора пожизненного проживания с иждивением (пожизненная рента), в случае если получатель ренты находится в живых;
- квартиры, в которых несовершеннолетние дети являются (в случае ипотеки в силу договора) или будут являться собственниками/сособственниками.

Квартира не может быть рассмотрена в качестве Объекта недвижимости в случае выявления в ней следующих незарегистрированных в установленном порядке перепланировок:

- полный или частичный снос несущей конструкции здания;
- устройство или закладка оконных блоков (нарушение сохранности внешнего вида фасада здания);
- объединение помещения с лоджией или балконом за счет частичного сноса оконно-дверного блока (за исключением объединения помещения с лоджией/балконом без выноса систем отопления на территорию лоджии/балкона за счет частичного или полного демонтажа оконно-дверного блока, а так же частичного или полного демонтажа части внешней стены под оконным блоком, в случае, если материал стен дома: кирпич или монолит, где площадь комнаты отделена от площади балкона/лоджии прозрачной теплоизолирующей перегородкой. Наличие положительного заключения оценочной компании, о возможности согласования данной перепланировки обязательно);

¹ Под чистовой отделкой понимается отделка жилого дома, не требующая дополнительных ремонтных/отделочных работ, т.е. в жилой дом можно заселиться не проводя дополнительных ремонтных работ.

- обустройство кухни на жилой площади, площади санузлов и площади летних помещений (балкон, лоджия и т.п.);
- обустройство санузлов на площади кухни, жилых помещений и летних помещений (балкон, лоджия и т.п.);
- размещение санузла над жилой комнатой или кухней соседней снизу;
- объединение (полный или частичный снос перегородки) комнаты с кухней, в которой стоит газовая плита, в однокомнатных квартирах при отсутствии ширмы, разделяющей кухню с комнатой;
- включение помещений общего пользования здания в общую площадь квартиры (без договора аренды помещений общего пользования или иного правоустанавливающего или разрешающего документа);
- изменение конструкции вентиляционных коробов, ликвидация, уменьшение сечения каналов вентиляции (кроме жилых помещений, расположенных на первом этаже, ниже которого расположен технический этаж);
- установка камина (кроме жилых помещений расположенных на последнем этаже здания);
- изменение, очевидно ухудшающее условия эксплуатации и проживания граждан, если в результате перепланировки образуется комната жилая площадью менее 9 кв. м или шириной менее 2,5 м;
- увеличение подсобной площади за счет жилой;
- перенос систем отопления на площади летних помещений (балкон, лоджия и т.п.);
- отсутствие в жилом помещении источника естественного освещения.

Приобретаемая на средства Кредита и/или передаваемая в Залог Банку **нежилая недвижимость** должна удовлетворять следующим требованиям:

- находиться в пределах границ населенного пункта, в котором располагается подразделение Банка;
- располагаться на первом/цокольном этаже здания;
- помещение предназначено для использования в сфере торговли/предоставления услуг;
- соответствовать санитарно-гигиеническим нормам, не находиться в аварийном состоянии, иметь железобетонные перекрытия;
- должно быть капитальным и иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент
- быть отдельной, подключенной к системе водоснабжения, к системе электропитания и отопления (электрическим, паровым или газовым системам отопления), обеспечивающим подачу тепла на всю площадь нежилого помещения, иметь в исправном состоянии окна, двери, крышу;
- являться самостоятельной нежилой недвижимостью (отдельным помещением), на него должно быть зарегистрировано право собственности как на самостоятельный объект нежилой недвижимости;
- зданию, в котором расположено закладываемое нежилое помещение, должен быть присвоен почтовый адрес:

К нежилым Объектам недвижимости на Первичном рынке недвижимости (если предусмотрено программой кредитования), данные требования применяются с учетом строительного готовности, характеристики Объекта недвижимости после ввода в эксплуатацию должны соответствовать вышеуказанным требованиям.

Не может быть принята в качестве обеспечения следующая нежилая недвижимость:

- нежилые помещения, расположенные в зданиях:
 - ✓ барачного типа;
 - ✓ аварийного состояния;
 - ✓ состоящих на учете по постановке на капитальный ремонт или снос;

- ✓ с деревянными стенами (внешними);
- ✓ не имеющих железобетонный, каменный или кирпичный фундамент;
- ✓ «хрущевках» (5-этажных домах панельного типа), расположенных в г. Москва.
- Промышленные здания и сооружения;
- Земельные участки;
- Незавершенные строительством объекты;
- Отдельно стоящие здания/сооружения;
- Здания/сооружения, комплексы зданий/сооружений, помещения в зданиях с износом более 50%;
- Деревянные здания/сооружения;
- Легковозводимые конструкции;
- Вспомогательные сооружения (заборы, асфальтированные дороги и т.д.), инженерные коммуникации (канализация, скважины, водопровод, газопровод), транспортные пути и развязки (ж/д. пути, причалы, пандусы, погрузочные площадки и т.д.), предлагаемые вне имущественного комплекса.
- Социально значимые объекты коммунального хозяйства – котельные, трансформаторные подстанции, водозаборные станции и т.д.
- Объекты недвижимости, в которых несовершеннолетние дети являются (в случае ипотеки в силу договора) или будут являться собственниками/сособственниками.

Приобретаемый на средства Кредита объект **нежилой недвижимости «машино-место»** должен удовлетворять следующим требованиям:

- расположен в жилом многоквартирном доме или функциональном комплексе непромышленного назначения, имеющего несколько этажей (многоуровневый паркинг);
- к многоквартирным домам/многоуровневым паркингам применяются соответствующие требования, установленные Банком к объектам жилой/нежилой недвижимости;
- предназначен исключительно для размещения транспортного средства индивидуально-определенная часть здания или сооружения, которая не ограничена либо частично ограничена строительной или иной ограждающей конструкцией и границы которой описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке;
- в случае приобретения машино-места на стадии строительства, строительный объект должен быть аккредитован Банком.

К машино-местам на Первичном рынке недвижимости, данные требования применяются с учетом уровня строительной готовности. Объект недвижимости после ввода в эксплуатацию должен соответствовать вышеуказанным требованиям.

К Объекту недвижимости могут предъявляться иные требования и ограничения, согласно Условиям программы кредитования (в зависимости от региона действия программы), а также выявленные после проведения Банком юридической экспертизы Объекта недвижимости.

По результатам проведенной экспертизы объекта недвижимости, Банк имеет право отказать в кредитовании данного объекта по иным причинам.