

Требования к предмету залога

Общие требования:

1. Объект недвижимости/Объект долевого строительства должен быть расположен на территории Российской Федерации и не должен быть обременен правами третьих лиц/состоять под арестом (запретом).

2. Местонахождение Объекта недвижимости/Объекта долевого строительства на территории городов Екатеринбург, Казань, Киров, Нижний Тагил, Новосибирск, Пермь, Тюмень, Уфа, Челябинск, Пермь и населенных пунктов в пределах 50 км от границ данных городов¹.

3. При предоставлении продуктов «Кредит под залог объекта недвижимости» и «Погашение ипотечного кредита иных банков»: в жилом помещении, являющемся предметом залога, не должны быть зарегистрированы какие-либо лица, за исключением Залогодателя(-ей), его (их) детей, супруга(-и) Залогодателя(-ей).

I. Дополнительные требования к объектам завершеного строительства

➤ Индивидуальный жилой дом с земельным участком:

1. Жилой дом должен быть пригоден для круглогодичного проживания и находиться в границах населенного пункта. Не рассматриваются в качестве обеспечения – летние, дачные, садовые домики и иные строения.

2. Возможность круглогодичной транспортной доступности.

3. Жилой дом должен находиться в удовлетворительном состоянии, не иметь дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести к аварийности (определяется визуально оценщиком экспертным путем).

4. Жилой дом должен иметь постоянное электроснабжение от внешнего источника; систему газового или электрического отопления (централизованное или автономное); холодное водоснабжение (централизованное или автономное); канализацию (централизованную или автономную).

5. Жилой дом должен иметь перекрытия, стены (ограждающие и несущие конструкции), кровлю, заполненные дверные (наружные двери) и оконные проемы.

6. Жилой дом должен иметь внутреннюю отделку, либо быть готовым к «чистовой отделке».

7. Земельный участок принадлежит к категории земель населенных пунктов (поселений).

8. Целевое использование участка (земли) – для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства.

9. Земельный участок должен принадлежать Продавцу/Залогодателю на праве собственности или на праве долгосрочной аренды более 5 лет (срок аренды земельного участка должен быть не менее срока Кредита + 1 год).

10. Земельный участок не должен относиться к землям особо охраняемых территорий, а также к землям с особым режимом использования.

¹ Предмет залога может находиться на расстоянии более 50 км от границ городов Екатеринбург, Казань, Киров, Нижний Тагил, Новосибирск, Пермь, Тюмень, Уфа, Челябинск при выполнении одновременно следующих условий:

а) предмет залога является ликвидным по заключению Центра по работе с залоговым имуществом и на основании Отчета об оценке (в случае приобретения готового жилья).

б) предмет залога находится в Кировской, Свердловской, Новосибирской, Тюменской, Челябинской областях, Пермском крае, республиках Татарстан, Башкортостан на расстоянии не более 100 км от границ городов, где расположено отделение Банка, в котором находится сотрудник управления судебного взыскания дирекции качества активов либо уполномоченный сотрудник управления собственной безопасности службы безопасности, что должно быть отражено в мотивированном суждении уполномоченного лица.

в) предмет залога соответствует иным требованиям Банка.

г) наличие мотивированного суждения уполномоченного лица Дирекции перспективных проектов (начальник управления ипотечного кредитования / руководитель дирекции) по вопросу рассмотрения анкеты на получение ипотечного кредита Заемщика, Созаемщика(-ов) (при наличии указанных обстоятельств) составляется в свободной письменной форме.

➤ **Таунхаус:**

1. В качестве предмета залога могут рассматриваться жилые помещения с назначением:
 - «жилой дом»;
 - «квартира»;
 - с иным назначением (в соответствии с правоустанавливающими документами по объекту недвижимости).
2. Таунхаус должен быть пригоден для круглогодичного проживания и находиться в границах населенного пункта.
3. Возможность круглогодичной транспортной доступности.
4. Таунхаус должен находиться в удовлетворительном состоянии, не иметь дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести к аварийности (определяется визуально оценщиком экспертным путем).
5. Таунхаус должен иметь постоянное электроснабжение от внешнего источника; систему газового или электрического отопления (централизованное или автономное); холодное водоснабжение (централизованное или автономное); канализацию (централизованную или автономную).
6. Таунхаус должен иметь перекрытия, стены (ограждающие и несущие конструкции), кровлю, заполненные дверные (наружные двери) и оконные проемы.
7. Таунхаус должен иметь внутреннюю отделку, либо быть готовым к «чистовой отделке».
8. Каждая секция должна быть выделена как индивидуальный объект, являться изолированным помещением и иметь отдельный вход с улицы.
9. Земельный участок должен быть выделен в натуре, т.е. единственным собственником земельного участка может быть собственник части жилого дома. Земельный участок не должен находиться в долевой собственности собственников иных частей жилого дома, не принадлежащих Продавцам/Залогодателям.
10. Земельный участок должен принадлежать к категории земель населенных пунктов (поселений).
11. Целевое использование участка (земли) - «жилищное строительство», «малозэтажное строительство» или «блокированные жилые дома». Целевое использование земельного участка не должно ссылаться на «индивидуальное» строительство.
12. Земельный участок должен принадлежать Продавцу/Залогодателю на праве собственности или на праве долгосрочной аренды более 5 лет (срок аренды земельного участка должен быть не менее срока Кредита + 1 год).
13. Земельный участок не должен относиться к землям особо охраняемых территорий, а также к землям с особым режимом использования.

➤ **Квартира в многоквартирном доме:**

1. Многоквартирный жилой дом, в котором расположена квартира, не должен:
 - находиться в ветхом и/или аварийном состоянии (допустимая степень физического износа дома не более 70%);
 - относиться «к барачному типу»;
 - иметь внешние деревянные стены.
2. Не рассматриваются в качестве обеспечения – комнаты, объекты «гостиничного» типа и типа «общежитие».
3. Жилое помещение должно быть пригодно для постоянного проживания.
4. Недвижимость должна являться отдельной квартирой и иметь отдельные от других квартир или домов кухню и санузел.
5. Жилое помещение должно быть подключено к электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помещения, а также к системе канализации.
6. Жилое помещение должно быть обеспечено горячим (в т.ч. с использованием газовых систем отопления) и холодным водоснабжением ванной комнаты и кухни.
7. В случае приобретения жилых помещений в сельской местности допускается отсутствие подключения жилого помещения к центральным системам водо- и газоснабжения и отсутствие

канализации, при этом должно быть обеспечено автономное снабжение вышеуказанными коммуникациями.

8. Жилое помещение должно полностью соответствовать кадастровому или техническому плану. Допустимо принятие в залог квартиры при наличии в ней незаконных перепланировок и/или переоборудования, кроме следующих случаев:

- изменение границ квартиры в результате включения в общую площадь квартиры балкона, «тамбура» и иных помещений мест общего пользования жильцами (собственниками) многоквартирного дома;
- создание и перенос «мокрых точек», замена, перенос электрического оборудования на газовое и наоборот;
- снос несущих стен.

9. Допустимо рассматривать жилое помещение в многоквартирном жилом доме:

- с деревянными перекрытиями;
- со статусом «памятник архитектуры».

II. Дополнительные требования к Объектам долевого строительства.

Банк предоставляет ипотечные кредиты на приобретение квартир, реализуемых компаниями, одобренными Банком, и включенных в перечень аккредитованных Банком объектов.

Приобретение имущественных прав на квартиру должно производиться только на основании:

1. Договора участия в долевом строительстве.
2. Договора уступки прав (требования) по договору участия в долевом строительстве.