

## 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, Ижевск, Нижний Новгород, Самара, Тольятти, Санкт Петербург, Саратов, Оренбург и населенных пунктов в пределах 50 км от границ данных городов <sup>1</sup>.

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 завершенного 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 визуальным 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.

---

<sup>1</sup> Предмет залога может находиться на расстоянии более 50 км от границ городов Екатеринбург, Казань, Киров, Нижний Тагил, Новосибирск, Пермь, Тюмень, Уфа, Челябинск, Ижевск, Нижний Новгород, Самара, Тольятти, Санкт-Петербург, Саратов, Оренбург 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, Нижегородской, Самарской, Саратовской, Оренбургской областях, Пермском крае, республиках Татарстан, Башкортостан, Удмуртия, Санкт-Петербурге, 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 Центра развития продаж розничного бизнеса (управляющий директор / руководитель бизнес-блока внедрения омниканальных продаж) по вопросу рассмотрения анкеты на получение ипотечного кредита Заемщика, Созаемщика(-ов) (при наличии указанных обстоятельств) составляется в свободной письменной форме.

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.

➤ **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 визуальным 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 пригодным 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.