

Перечень требований к объектам недвижимости по ипотечным программам Банка¹

№ п/п	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЕ
1	Общие требования	<ul style="list-style-type: none">Право собственности на объект недвижимости должно быть зарегистрировано в органах Росреестра.Объект недвижимости должен находиться:<ul style="list-style-type: none">- на территории присутствия Банка (при сумме кредита выше 15 млн.руб.);- на территории РФ (при сумме кредита до 15 млн. руб.)².
2	Объект недвижимости	<ul style="list-style-type: none">Квартира*.Жилой дом/квартира с земельным участком/с правом аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности со сроком договора аренды не менее срока кредитования*.Таунхаус, в том числе с земельным участком.Помещение жилое/нежилое.Износ не более 70 % (включительно).Объект незавершенного строительства, оформленный в соответствии с требованиями, указанными в статье 40 Федерального закона от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» с земельным участком*.Земельный участок.<ul style="list-style-type: none">* Для объектов недвижимости:<ul style="list-style-type: none">✓ квартира, если год постройки дома, в котором она находится ранее 1950 года;✓ жилой дом/квартира с земельным участком/с арендой земельного участка, если год постройки объекта недвижимости ранее 1970 года;✓ объект незавершенного строительства,перед анализом подразделениями Банка, необходимо предоставить уведомление о возможности страхования соответствующего объекта недвижимости от страховой компании. При отсутствии такого уведомления, объект недвижимости к рассмотрению не принимается.
3	Требования к недвижимому имуществу	<ul style="list-style-type: none">Должно принадлежать продавцу на праве собственности/находиться в аренде (применимо для земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности со сроком договора аренды не менее срока кредитования).Должно быть подключено к централизованным или автономным системам жизнеобеспечения:<ul style="list-style-type: none">✓ электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю его жилую площадь;✓ сетям электроснабжения;✓ системе канализации (центральной/локальной);✓ горячему и холодному водоснабжению,при этом в качестве автономных систем жизнеобеспечения не допускается печное отопление, обеспечение водой с использованием коллективных или индивидуальных скважин, не оборудованных автоматизированной системой подачи воды.Здание, в котором расположен предмет ипотеки, не должно относиться к объектам культурного наследия.Жилой дом/квартира/таунхаус/объект незавершенного строительства с земельным участком должны иметь каменный (бутовый, бутобетонный, кирпичный), железный, железобетонный или свайный с ростверком фундамент.Предметом ипотеки не может выступать недвижимое имущество, расположенное в многоквартирных домах, межэтажные перекрытия которых

¹ В случае несоответствия какой-либо из характеристик объекта недвижимости критериям, указанным в настоящей таблице, решением ККБ может быть принято положительное решение о принятии данного объекта недвижимости в залог.

² С обязательным предоставлением отчета независимого оценщика (в случае, если объект недвижимости находится не на территории присутствия Банка).

		<p>полностью состоят из деревянных конструкций.</p> <ul style="list-style-type: none"> При передаче в залог жилого дома/квартиры/объекта незавершенного строительства земельный участок, на котором он(а) расположен(а), также подлежит передаче в залог. Требования к земельному участку, являющемуся предметом ипотеки: <ul style="list-style-type: none"> ✓ земельный участок должен относиться к категории земель населенных пунктов/земли поселений/земли сельскохозяйственного назначения³ (используемые крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности либо предназначенные для ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд)⁴; ✓ вид разрешенного использования земельного участка должен обеспечивать его владельцу право на эксплуатацию жилого дома (с правом постоянного проживания и регистрации); ✓ границы земельного участка должны быть определены (проведена процедура межевания), в выписке ЕГРН по земельному участку не должна присутствовать запись «границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями земельного законодательства». В помещении отсутствуют перепланировки и/или переустройства, произведенные без разрешения уполномоченных органов (подтвержденной документально), либо они включены государственными жилищными инспекциями в перечень перепланировок и/или переустройств, которые не требуют согласования или могут быть согласованы в упрощенном (уведомительном) порядке. <p><i>Допускаются перепланировки и/или переустройства в случаях:</i></p> <p><i>а) если имеется возможность относительно легко восстановить объект до первоначального вида или узаконить;</i></p> <p><i>б) перепланировка не имеет негативного влияния на несущие конструкции.</i></p> <p><i>Информация о перепланировке и/или переустройстве в обязательном порядке должна содержаться в отчете независимого оценщика.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> Характеристики, указанные в техническом плане/техническом паспорте объекта недвижимости должны соответствовать фактическим характеристикам.
4	Требования к строящемуся дому	<ul style="list-style-type: none"> Дом должен быть отдельно стоящим и не быть предназначенным для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Материал стен – кирпич или бетон (в том числе на основе бетона: газоблок, пеноблок, твинблок и т.п.), брус или клееный брус, оцилиндрованное бревно, каркас, легкие стальные тонкостенные конструкции из профилированных листов и тонкостенных профилей из оцинкованной стали с утеплителем стен, структурные изоляционные панели, шлакоблок. Площадь дома – не менее 60 кв. метров и не более 400 кв. метров. Этажность дома – не более трех надземных этажей и высотой не более 20 метров. После завершения строительства дом должен быть оборудован инженерными коммуникациями, в том числе автономного характера.
5	Ограничения, обременения	<ul style="list-style-type: none"> Не состоит под арестом или запрещением. Не обременен правами третьих лиц (не распространяется на арендованный земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности). Отсутствуют судебные споры и правоприменения третьих лиц. Допустимые обременения/ограничения земельного участка: прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, трубопроводов (газ, вода, канализация), сервис.
6	Оценка залога независимым оценщиком	<p>Требуется на дату рассмотрения объекта недвижимости на заседании ККБ или на дату заключения кредитного договора.</p> <p>Отчет принимается Банком в течение 6 месяцев с даты оценки.</p> <p>При оценке таких объектов недвижимости, как жилой дом/ квартира/объект незавершенного строительства и земельный участок, в обязательном порядке</p>

³ Неприменимо к программе «Сельская ипотека».

⁴ С учетом ограничений, установленных пунктом 4 статьи 11 Федерального закона от 11.06.2003г. № 74-ФЗ «О крестьянском (фермерском) хозяйстве» (количество этажей не более трех, общая площадь дома не более 500 м² и площадь застройки дома составляет не более 0,25% от площади земельного участка), а также ограничений, установленных пунктом 6 статьи 79 Земельного кодекса РФ, согласно которым для строительства садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей на садовом земельном участке не могут использоваться сельскохозяйственные угодья.

		оценивается жилой дом/квартира/объект незавершенного строительства и земельный участок как единый прочно связанный объект недвижимости с указанием оценочной стоимости отдельно каждого из объектов.
7	Дополнительные требования	<ul style="list-style-type: none"> Если одному из собственников - продавцов свыше 75 лет, то должно быть выполнено одно из условий: <ul style="list-style-type: none"> ✓ договор купли-продажи подлежит обязательному нотариальному удостоверению; ✓ должна быть представлена справка из психоневрологического диспансера, свидетельствующая о состоянии здоровья. Ипотечные сделки, направленные на приобретение заемщиком объекта недвижимости, находящегося в собственности взаимозависимых лиц (дети, родители, полнородные и неполнородные братья и сестры, имеющие общих отца или мать; усыновители и усыновленные, бабушки и дедушки заемщика), Банком не рассматриваются.
8	Общие требования к залогу прав требований	Строительство многоквартирного жилого дома осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

⁵ Возможно рассмотрение данных сделок только в рамках программы «Ипотечный кредит», с предоставлением обоснования от заемщика о цели проведения данной сделки.