

## Перечень требований к объектам недвижимости по ипотечным программам Банка<sup>1</sup>

№ п/п	КРИТЕРИИ	ЗНАЧЕНИЕ
1	Общие требования	<ul style="list-style-type: none"> <li>Право собственности на объект недвижимости должно быть зарегистрировано в органах Росреестра.</li> <li>Объект недвижимости должен находиться: <ul style="list-style-type: none"> <li>- на территории присутствия Банка (при сумме кредита свыше 15 млн.руб.);</li> <li>- на территории РФ (при сумме кредита до 15 млн. руб.)<sup>2</sup>.</li> </ul> </li> </ul>
2	Объект недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>Квартира*.</li> <li>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*.</li> <li>Таунхаус, в том числе с земельным участком.</li> <li>Помещение жилое/нежилое.</li> <li>Износ не более 70 % (включительно).</li> <li>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*.</li> <li>Земельный участок.</li> </ul> <p>* Для объектов недвижимости:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ квартира, если год постройки дома, в котором она находится ранее 1950 года;</li> <li>✓ жилой дом/квартира с земельным участком/с арендой земельного участка, если год постройки объекта недвижимости ранее 1970 года;</li> <li>✓ объект незавершенного строительства,</li> </ul> <p>перед анализом подразделениями Банка, <b>необходимо предоставить уведомление о возможности страхования</b> соответствующего объекта недвижимости от страховой компании. При отсутствии такого уведомления, объект недвижимости к рассмотрению не принимается.</p>
3	Требования к недвижимому имуществу	<ul style="list-style-type: none"> <li>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).</li> <li>Должно быть подключено к централизованным или автономным системам жизнеобеспечения: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю его жилую площадь;</li> <li>✓ сетям электроснабжения;</li> <li>✓ системе канализации (центральной/локальной);</li> <li>✓ горячему и холодному водоснабжению,</li> </ul> <p>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.</p> </li> <li>Здание, в котором расположен предмет ипотеки, не должно относиться к объектам культурного наследия.</li> <li>Жилой дом/квартира/таунхаус/объект незавершенного строительства с земельным участком должны иметь каменный (бутовый, бутобетонный, кирпичный), железный, железобетонный или свайный с ростверком фундамент.</li> <li>Предметом ипотеки не может выступать недвижимое имущество, расположенное в многоквартирных домах, межэтажные перекрытия которых</li> </ul>

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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"> <li>• При передаче в залог жилого дома/квартиры/объекта незавершенного строительства земельный участок, на котором он(а) расположен(а), также подлежит передаче в залог.</li> <li>• Требования к земельному участку, являющемуся предметом ипотеки: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ земельный участок должен относиться к категории земель населенных пунктов/земли поселений/земли сельскохозяйственного назначения<sup>3</sup> (используемые крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности либо предназначенные для ведения гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд)<sup>4</sup>;</li> <li>✓ вид разрешенного использования земельного участка должен обеспечивать его владельцу право на эксплуатацию жилого дома (с правом постоянного проживания и регистрации);</li> <li>✓ 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».</li> </ul> </li> <li>• 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.  Допускаются перепланировки и/или переустройства в случаях: <ul style="list-style-type: none"> <li>а) если имеется возможность относительно легко восстановить объект до первоначального вида или узаконить;</li> <li>б) перепланировка не имеет негативного влияния на несущие конструкции.</li> </ul> Информация о перепланировке и/или переустройстве в обязательном порядке должна содержаться в отчете независимого оценщика.</li> <li>• Характеристики, указанные в техническом плане/техническом паспорте объекта недвижимости должны соответствовать фактическим характеристикам.</li> </ul>
4	Требования к строящемуся дому	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Дом должен быть отдельно стоящим и не быть предназначенным для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.</li> <li>• 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.</li> <li>• Площадь дома – не менее 60 кв. метров и не более 400 кв. метров.</li> <li>• Этажность дома – не более трех надземных этажей и высотой не более 20 метров.</li> <li>• После завершения строительства дом должен быть оборудован инженерными коммуникациями, в том числе автономного характера.</li> </ul>
5	Ограничения, обременения	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Не состоит под арестом или запрещением.</li> <li>• Не обременен правами третьих лиц (не распространяется на арендованный земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности).</li> <li>• Отсутствуют судебные споры и правопритязания третьих лиц.</li> <li>• Допустимые обременения/ограничения земельного участка: прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, трубопроводов (газ, вода, канализация), сервитут.</li> </ul>
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>

<sup>3</sup> Неприменимо к программе «Сельская ипотека».

<sup>4</sup> 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 м<sup>2</sup> 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"> <li>• Если одному из собственников - продавцов свыше 75 лет, то должно быть выполнено одно из условий: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ договор купли-продажи подлежит обязательному нотариальному удостоверению;</li> <li>✓ должна быть представлена справка из психоневрологического диспансера, свидетельствующая о состоянии здоровья.</li> </ul> </li> <li>• 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.<sup>5</sup></li> </ul>
8	Общие требования к залому 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».

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