

Требования к объекту недвижимости, являющемуся предметом залога

1. Общие требования к объектам недвижимости, являющимся предметом залога (далее – объект залога)

1.1. Объект залога должен находиться на территории Москвы или Московской области, Санкт-Петербурга или Ленинградской области либо на территории иного регионального города / субъекта Российской Федерации, указанного в стандартных условиях ипотечных продуктов.

1.2. Объект залога должен быть освобожден от любых прав третьих лиц, как физических, так и юридических (в том числе не обременен наймом (за исключением Коммерческой недвижимости) или правом временного безвозмездного пользования), не находиться под арестом.

1.3. Объект залога должен принадлежать Залогодателю (ям) / продавцу (ам) на праве собственности, зарегистрированном в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.4. В случае рассмотрения вопроса о кредитовании собственниками объекта залога не могут быть:

- лица недееспособные либо ограниченные в дееспособности;
- лица в возрасте до 18 лет;
- лица, находящиеся в местах лишения свободы, в вооруженных силах Российской Федерации, в местах предварительного заключения (СИЗО), в специализированных лечебных учреждениях.

1.5. К объектам залога на первичном рынке указанные ниже требования применяются по факту сдачи объекта в эксплуатацию и оформления права собственности на Залогодателя (ей). Характеристики объектов залога после ввода в эксплуатацию должны соответствовать нижеуказанным требованиям в зависимости от типа объекта залога.

1.6. Объекту залога должен быть присвоен почтовый адрес (применительно к объектам на вторичном рынке).

1.7. На территориях региональных городов / субъектов объектом залога может быть только квартира в жилых многоквартирных домах с наличием фундамента и железобетонных перекрытий, с отсутствием бревенчатых стен. Объект должен находиться в черте города. Иные требования – в соответствии с пп. 2–3 настоящего приложения.

2. Требования к зданию, в котором расположен объект залога (далее – здание) (в соответствии с отчетом об оценке):

2.1. Здание не должно относиться к ветхому жилью.

2.2. Здание не должно стоять в плане под снос / на учете по постановке на капитальный ремонт / реконструкцию с отселением.

В случае если жилой многоквартирный дом, в котором расположена квартира, построен ранее 1950 года и его этажность не превышает 5 (Пять) этажей, необходимо подтверждение, что данный дом не стоит в плане под снос / на учете по постановке на капитальный ремонт / реконструкцию с отселением.

2.3. Здание должно соответствовать санитарно-гигиеническим нормам, не находиться в аварийном состоянии, иметь железобетонные перекрытия.

2.4. Здание должно иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент.

2.5. Износ здания, в котором расположена квартира, должен быть не более 60 %.

3. Требования к квартире, являющейся объектом залога (в соответствии с отчетом об оценке):

3.1. Квартира должна находиться в исправном состоянии и иметь отдельный вход.
3.2. Квартира должна иметь обособленный от других квартир санузел (ванная комната и туалет).

3.3. Квартира должна быть подключена к электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь помещения.

3.4. Квартира должна быть обеспечена горячим и холодным водоснабжением в ванной комнате и на кухне (при наличии газовой колонки данное обстоятельство необходимо обязательно согласовать со страховой компанией).

4. Требования к Апартаментам, являющимся объектом залога (в соответствии с отчетом об оценке):

4.1. Апартаменты должны быть функционально предназначены для проживания граждан.

4.2. Апартаменты должны находиться в исправном состоянии и иметь отдельный вход.

4.3. Апартаменты должны иметь обособленный от других помещений санузел (ванная комната и туалет).

4.4. Апартаменты должны быть подключены к электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь помещения.

4.5. Апартаменты должны быть обеспечены горячим и холодным водоснабжением в ванной комнате и на кухне (при наличии газовой колонки данное обстоятельство необходимо обязательно согласовать со страховой компанией).

5. Требования к комнате, являющейся объектом залога (в соответствии с отчетом об оценке):

5.1. Квартира, в которой находится комната, должна соответствовать требованиям, указанным в п. 3 настоящих Требований.

5.2. Комната должна иметь отдельный финансовый лицевой счет.

5.3. Комната должна быть обособленной собственностью.

6. Требования к Жилому помещению с земельным участком, являющемуся объектом залога (в соответствии с отчетом об оценке):

6.1. Жилое помещение с земельным участком должно иметь возможность круглогодичной транспортной доступности (включая общественный транспорт), а также быть пригодным для круглогодичного проживания.

6.2. Год постройки Жилого помещения должен быть не ранее 2000 года.

6.3. Жилое помещение должно иметь кирпичный / каменный / блочный / бетонный или свайный фундамент.

6.4. Этажность Жилого помещения – не более 3 (Трех) надземных этажей.

6.5. Жилое помещение должно быть подключено к действующим электрическим сетям, паровым, газовым или электрическим системам отопления, системам круглогодичного холодного водоснабжения.

6.6. Жилое помещение должно находиться в удовлетворительном состоянии, не иметь дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести к аварийности дома.

6.7. Земельный участок должен быть сформирован (установлены границы), выделен в натуре, находиться под закладываемым Жилым помещением и поставлен на государственный кадастровый учет.

6.8. Категория землепользования должна соответствовать разрешенной для индивидуального жилищного строительства. Не принимаются участки, имеющие статус «резервный», «природоохранная зона».

6.9. Не может быть предметом залога:

– земельный участок, изъятый из гражданского оборота, в том числе находящийся в государственной и муниципальной собственности;

– земельный участок, на который по закону не может быть обращено взыскание.

7. Требования к Коммерческой недвижимости, являющейся объектом залога (в соответствии с отчетом об оценке):

7.1. Целевое использование Коммерческой недвижимости должно соответствовать видам деятельности (отраслям), кредитуемым Банком в рамках розничного кредитования.

7.2. Коммерческая недвижимость (строения, помещения), используемая в бизнесе, должна находиться в статусе объекта нежилого фонда.

7.3. Коммерческая недвижимость должна соответствовать санитарно-гигиеническим нормам, не находиться в аварийном состоянии.

7.4. Коммерческая недвижимость должна быть подключена к системам водоснабжения, к системам электропитания и отопления (электрическим, паровым или газовым системам отопления), обеспечивающим подачу тепла на всю площадь Коммерческой недвижимости, иметь в исправном состоянии окна, двери.

7.5. Здание, в котором расположена Коммерческая недвижимость, должно соответствовать требованиям, перечисленным в п. 2 настоящих Требований.

Недвижимость, не подходящая под вышеуказанные параметры, рассматривается в индивидуальном порядке.