

Требования к Объекту /Недвижимому имуществу

Не подлежит принятию в залог Объект /Недвижимое имущество, имеющий (ее) обременение в виде залога/заклада.

1. Требования, предъявляемые к Квартире/Таунхаусу без земельного участка:

– Месторасположение Квартиры/Таунхауса:

– в административных границах Санкт-Петербурга или Ленинградской области, Москвы или Московской области – для дополнительных офисов и филиалов Банка, расположенных на территории СПб и ЛО, Москвы и МО;

– в административных границах субъекта РФ¹, на территории которого зарегистрирован филиал Банка - для региональных филиалов Банка.

– Характеристика жилого дома, в котором находится Квартира/нежилое помещение, характеристика отдельно стоящего Объекта нежилого назначения:

– жилой дом/ отдельно стоящий Объект нежилого назначения не должен находиться в аварийном состоянии. Процент износа жилого дома/ отдельно стоящего Объекта нежилого назначения должен составлять не более 70%;

– жилой дом / отдельно стоящий Объект нежилого назначения не должен стоять на учете по постановке дома/Объекта нежилого назначения на капитальный ремонт, снос или реконструкцию (с отселением в соответствии с данными форм 7, 9 – для жилого дома);

– жилой дом/ отдельно стоящий Объект нежилого назначения должен иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент, а также иметь металлические, железобетонные или смешанные перекрытия (за исключением деревянных перекрытий с деревянным наполнением – для индивидуального жилого дома). Допускаются перекрытия с деревянным наполнением в жилом доме при условии подтверждения УЗО проведения капитального ремонта в доме (с заменой перекрытий) с использованием информации из специализированных источников (gorod.gov.spb.ru, reformagkh.ru, dom.mingkh.ru);

– жилой дом должен соответствовать санитарно-техническим нормам по обеспечению здоровья и безопасности жильцов, соответствовать минимально допустимым стандартам санитарно-гигиенических служб;

– Характеристика Квартиры/Таунхауса:

– отдельная Квартира/Таунхаус, приобретаемая (-ый) для личного проживания;

– наличие всех документов, подтверждающих право собственности Продавца на Квартиру/Таунхаус;

– отсутствие, каких-либо ограничений (обременений) на Квартиру/Таунхаус, в т.ч. прав третьих лиц (за исключением прав членов семьи Продавца). Банк принимает в залог Объекты с обременением «Объект культурного наследия. Обязательство по сохранению объекта» (обременение относится к дому, в котором расположена Квартира);

– подключение Квартиры/Таунхауса к инженерным системам (электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помещения);

– Квартира/Таунхаус должна быть обеспечена холодным и горячим водоснабжением в ванной комнате и кухне (допускается газовая колонка или электрический водонагреватель). Допускается отсутствие ванной комнаты в Квартире;

– исправное состояние сантехнического оборудования, дверей, окон и крыши (для Квартир на последних этажах). Допускается отсутствие сантехнического оборудования в Квартирах/Таунхаусах без отделки;

– наличие документов, свидетельствующих о согласовании с соответствующими государственными органами перепланировок, произведенных в Квартире/Таунхаусе.

- Допускается выдача Заемщику кредита на приобретение Квартиры/Таунхауса с незарегистрированными надлежащим образом на момент фактической выдачи Заемщику кредита

¹ Определение субъекта РФ осуществляется в соответствии Конституцией РФ.

перепланировками (согласно перечню), при обязательном выполнении всех нижеперечисленных требований:

- наличие в отчете об оценке Квартиры/Таунхауса, произведенной Оценочной компанией, информации о том, что данные перепланировки признаны незначительными и подлежащими регистрации;
- выполненные самовольные перепланировки не входят в приведенный ниже перечень.

Перечень перепланировок, не принимаемых Банком:

- нарушение несущих конструкций в объекте – стен, колонн, перекрытий, подоконного блока, поддверного порожка и наддверной части капитальной стены между квартирой и лоджией/ балконом;
- нарушение внешних границ объекта, изменение облика здания, в т.ч. самовольное оборудование окон во внешних стенах или крыше, монтаж/демонтаж балконов, самовольное оборудование надстроек и пристроек к объекту;
- демонтаж перегородок между объектом и соседним помещением (квартирой, МОП) без согласования в установленном законом порядке;
- демонтаж перегородки между комнатой и кухней с газовой плитой в однокомнатной квартире;
- увеличение (перенос, оборудование) санузла за счет кухни или комнаты, увеличение (перенос) кухни за счет жилых помещений (за исключением объединения кухни и жилой комнаты с образованием кухни-гостиной);
- устройство теплых полов с подогревом от общедомовых систем водоснабжения и отопления, вынос радиаторов отопления в застекленные лоджии и балконы, перенос газовой плиты/ газовой колонки за пределы кухонного помещения, изменение конфигурации/ демонтаж вентиляционных коробов;
- установка каминов на твердом топливе на всех этажах жилого дома, кроме верхнего этажа;
- демонтаж/ изменение художественных элементов (лепнина, печи и проч.) в зданиях, являющихся объектами культурного наследия;
- полная перепланировка квартиры с изменением конфигурации большинства помещений.

2. Требования, предъявляемые к Квартире/Таунхаусу без земельного участка, передаваемой Заемщиком в ипотеку Банку (для Кредитов под залог имеющегося имущества):

- Месторасположение Квартиры/Таунхауса, характеристика жилого дома, в котором находится Квартира/Таунхаус, а также характеристика Квартиры/Таунхауса соответствуют требованиям, обозначенным в п. 1 настоящего Приложения, с учетом требований ПЛ.

3. Требования, предъявляемые к индивидуальному жилому дому/таунхаусу с земельным участком (в т.ч. с типом «Квартира»), приобретаемому Заемщиком за счет Кредита, и передаваемому в ипотеку Банку:

3.1. Под индивидуальным жилым домом понимается отдельно стоящее полностью достроенное здание с надлежащим образом оформленным на него правом собственности.

Под земельным участком понимается часть поверхностной земли (в т.ч. почвенный слой), границы которого описаны и удостоверены в установленном законом порядке.

3.2. Характеристика земельного участка, на котором расположен индивидуальный жилой дом/таунхаус:

- должен находиться на территории (в административных границах) субъекта РФ, в котором зарегистрирован дополнительный офис/филиал Банка;

- должен находиться в пределах города, в котором расположен дополнительный офис/филиал Банка, предоставляющий кредит, или в радиусе 150 км от города, в котором расположен дополнительный офис/филиал Банка, предоставляющий кредит, но в пределах субъекта РФ, в котором расположен любой дополнительный офис/филиал Банка

- должен принадлежать к категории «земель населенных пунктов и поселений» или к категории «земель сельскохозяйственного назначения»

- должен иметь предназначение для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), личного подсобного хозяйства (ЛПХ), приусадебного хозяйства, коттеджного строительства, дачных некоммерческих партнерств (дачного строительства), допускающее возведение жилого дома с правом регистрации проживания, для таунхаусов разрешенное использование – под существующую блок-секцию блокированного жилого дома, для таунхауса и др.; для садоводства при отнесении земельного участка к

категории «земель населенных пунктов и поселений» при условии, что строение на участке имеет назначение «жилое»; для участков «Под садоводство и огородничество» без строений - при условии подтверждения УЗО возможности размещения на данном земельном участке жилого дома.

- должен находиться в пределах города, в котором расположен дополнительный офис/филиал Банка, предоставляющий кредит, или в радиусе 150 км от города, в котором расположен дополнительный офис/филиал Банка, но в пределах субъекта РФ;

- площадь земельного участка должна быть не менее 6 (Шести) соток за исключением земельного участка, выделенного для Таунхауса;

- не должен находиться на территории закрытого административно-территориального образования, в резервной или охранной зоне, зоне национального парка, зоне особо охраняемых природных территорий и заповедников;

- должен иметь выделенные (установленные) границы, определенные кадастровым планом/кадастровым паспортом.

- должен иметь подъездную дорогу, обеспечивающую возможность круглогодичного подъезда к земельному участку, на котором расположен индивидуальный жилой дом/таунхаус, на легковом автомобиле.

- по согласованию с УЗО допускается принятие в залог земельного участка, имеющего следующие ограничения (обременения): охранные зоны линии электропередач, трубо-, газопровода, сервитут, водоохранная зона (за исключением нахождения в зоне «береговая полоса»);

- должен принадлежать продавцу/залогодателю на правах собственности;

- в случае если земельный участок, на котором находится передаваемая в залог недвижимость, находится у Залогодателя (-ей) на правах долгосрочной аренды, срок аренды земельного участка должен быть не менее срока кредитования Заемщика

3.3. Характеристика индивидуального жилого дома (в т.ч. с типом «Квартира»):

- находится в собственности Продавца (право собственности зарегистрировано в ЕГРН, назначение объекта – «жилое»);

- располагаться на территории населенных пунктов, в которых располагаются иные индивидуальные жилые дома, пригодные для проживания;

- должен иметь бетонный, каменный, кирпичный, бутово-ленточный фундамент или фундамент на сваях, на металлических опорах;

- должен быть построен из камня, кирпича, дерева, газобетона или сэндвичпанелей и быть пригодным для круглогодичного проживания;

- иметь постоянное энергоснабжение (не менее 5 кВт) от внешнего источника через присоединенную сеть от энергоснабжающей организации;

- должен быть поставлен на кадастровый учет, и соответствовать поэтажным планам, выданным государственным органом, осуществляющим техническую инвентаризацию имущества (БТИ, ПИБ, ГУИОН);

- должны отсутствовать какие – либо ограничения (обременения) на Дом, в т.ч. права третьих лиц (за исключением прав членов семьи Продавца);

- должен быть в удовлетворительном состоянии и не иметь дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести в дальнейшем к признанию дома аварийным;

- наличие необходимых разрешений на продажу недвижимого имущества (в случае необходимости).

4. Требования, предъявляемые к земельному участку с/без расположенным на нем объектом незавершенного строительства, передаваемому в ипотеку Банку:

4.1. Под объектом незавершенного строительства понимается строение, запись о котором внесена в ЕГРН на недвижимое имущество и сделок с ним как объект незавершенного строительства.

4.2. Характеристика земельного участка, на котором расположен объект незавершенного строительства, соответствует п. 3.2. настоящего Приложения с учетом следующих особенностей:

- должен принадлежать к категории «земель населенных пунктов и поселений» или к категории «земель сельскохозяйственного назначения»
- должен иметь предназначение для индивидуального жилищного строительства (ИЖС), личного подсобного хозяйства (ЛПХ), приусадебного хозяйства, коттеджного строительства, дачных некоммерческих партнерств (дачного строительства), допускающее возведение жилого дома с правом регистрации проживания, для садоводства при отнесении земельного участка к категории «земель населенных пунктов и поселений» и для сельскохозяйственных земель со статусом земли «Под садоводство и огородничество» - при условии подтверждения УЗО возможности размещения на данном земельном участке жилого дома.
- к земельному участку подведены коммуникации: электроснабжение (не менее 5 кВт)

4.3. Характеристика объекта незавершенного строительства:

- должен быть зарегистрирован в качестве объекта незавершенного строительства (право собственности зарегистрировано в ЕГРН);
- должен иметь оформленный надлежащим образом технический паспорт Объекта;
- должен иметь разрешение на строительство Объекта с назначением «индивидуальный жилой дом» (для построек, зарегистрированных до 04.08.2018 г.).
- не иметь дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести в дальнейшем к признанию построенного дома аварийным;
- являться капитальным строением, пригодным после окончания строительства и сдачи дома в эксплуатацию для круглогодичного проживания
- в качестве объектов залога не принимаются объекты незавершенного строительства старше 3 лет.

5. Требования, предъявляемые к Объекту нежилого назначения, передаваемому в ипотеку Банку:

5.1. Характеристика Объекта нежилого назначения:

- в административных границах субъекта РФ, на территории которого зарегистрирован филиал Банка (для региональных филиалов Банка);
- должен быть выделен в натуре (доли в праве собственности на Объект нежилого назначения не принимаются в залог);
- нежилое помещение, расположенное в многоквартирном жилом доме, должно иметь подключенные коммуникации (электроснабжение (подтверждающих документов не требуется в случае приобретение Объекта нежилого назначения во вновь построенном многоквартирном доме от Застройщика), водоснабжение, водоотведение, отопление), естественное освещение (окно (-а)), а также вход, отдельный от жилых помещений многоквартирного жилого дома;
- нежилое помещение, расположенное в действующем бизнес/торговом центре, должно иметь подключенные коммуникации (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление);
- нежилое отдельно стоящее здание, используемое под офисную /торговую/иную функцию, должно иметь подключенные коммуникации (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление);
- нежилое отдельно стоящее здание принимается в залог только совместно с земельным участком, на котором оно расположено.

5.2. По основным характеристикам земельного участка/части земельного участка, на котором расположен объект недвижимости:

- должен принадлежать залогодателю (-ям) на правах собственности или на правах долгосрочной аренды (допускается аренда участка из муниципальной собственности при условии, что срок аренды превышает срок кредитования).
- наличие надлежащим образом оформленных документов, подтверждающих право собственности/право аренды Залогодателя (-ей) на земельный участок/часть земельного участка;
- отсутствие каких-либо ограничений (обременений) на земельный участок/часть земельного участка, в т.ч. прав третьих лиц (за исключением прав арендодателя, в случае если земельный участок принадлежит залогодателю(-ям) на правах долгосрочной аренды).