

**Программа кредитования  
«ДОМ.РФ\_ Кредит под залог имеющейся квартиры»**

<b>Цель кредита</b>	1. Приобретение жилья или нежилого помещения (апартаментов) на первичном или на вторичном рынке на территории Российской Федерации. Под жильем подразумеваются следующие виды объектов недвижимости: квартира, комната в квартире (как отдельный объект недвижимости), жилой дом с земельным участком, объект недвижимости в жилом доме блокированной застройки (таунхаус). 2. Любые цели, не связанные с осуществлением предпринимательской деятельности.	
<b>Обеспечение</b>	1. Залог имеющейся в собственности заемщика (заемщика и иных лиц) квартиры или нежилого помещения (апартаментов) (с оформлением закладной). 2. В случае кредитования на цели, указанные в пункте 1 раздела «Цель кредита», если приобретаемая недвижимость является квартирой или нежилым помещением (апартаментами), соответствует требованиям АО «Банк ДОМ.РФ» к залоговому обеспечению и значение коэффициента К/З соответствует требованиям продукта), то после оформления права собственности на заемщика (заемщика и иных лиц) возможна замена залогового обеспечения на приобретенную недвижимость.	
<b>Процентные ставки*</b>		
<b>До момента подтверждения целевого использования ипотечного кредита (займа)/ При кредитовании на любые цели:</b>		
Срок кредита, мес.	Коэффициент К/З **	50%-65% вкл.
36-360		до 50% вкл.
36-360		14,70%
36-360		13,90%
<b>После предоставления документов, подтверждающих целевое использование кредитных средств в полном объеме:</b>		
Срок кредита, мес.	Коэффициент К/З **	50%-65% вкл.
36-360		до 50% вкл.
36-360		10,70%
36-360		9,90%
<b>Валюта кредита</b>	Рубли РФ	
<b>Минимальная сумма кредита</b>	500 000 рублей	
<b>Максимальная сумма кредита</b>	Максимальная сумма в зависимости от местонахождения предмета ипотеки: – 30 млн рублей – для г. Москвы, Московской области, г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области; – 15 млн рублей – для иных субъектов Российской Федерации.	
<b>Особые условия</b>	Соотношение коэффициента К/З не более 65%, если источником погашения является доход только от предпринимательской деятельности и/или доход Заемщика-собственника бизнеса (полученный от этого бизнеса)	
<b>Категория заемщиков</b>	<p><b><u>Категория 1 – наемные работники:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- физические лица, работающие у индивидуальных предпринимателей и/или юридических лиц (организаций) по трудовым договорам (книжкам), имеющие доли в уставном капитале компаний-работодателей или обладающие долей, в совокупности с взаимозависимыми лицами, не превышающей 50% от уставного капитала компании;</li> <li>- адвокаты-члены адвокатских образований – юридических лиц (коллегий адвокатов, адвокатских бюро и юридических консультаций), в том числе получающие вознаграждение по договорам гражданско-правового характера;</li> <li>- нотариусы государственных нотариальных контор.</li> </ul> <p><b><u>Категория 2 – физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- индивидуальные предприниматели (всех систем налогообложения);</li> <li>- физические лица, занимающиеся частной практикой (например, адвокаты, учредившие адвокатский кабинет, частные детективы, нотариусы, занимающиеся частной практикой и т.п.);</li> <li>- физические лица, получающие доход от сдачи собственной недвижимости внаем/аренду.</li> </ul> <p><b><u>Категория 3 – пенсионеры:</u></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- лица, вышедшие в отставку, в том числе судьи, получающие ежемесячное пожизненное содержание;</li> <li>- лица, вышедшие на пенсию (при достижении ими определенного возраста/позиции/социального статуса).</li> </ul> <p><b><u>Категория 4 – собственник бизнеса</u></b></p> <p>К категории собственник бизнеса относятся физические лица, являющиеся учредителями (соучредителями) организации, обладающие долей в совокупности с взаимозависимыми лицами 50% и более от уставного капитала организации.</p>	
<b>Требования к заемщику</b>	1. Возраст на момент предоставления кредита - от 21 года; 2. Возраст на момент окончания кредитного договора - 65 лет;	

	<p>3. Постоянная либо временная регистрация на территории РФ;</p> <p>4. Постоянное официальное место работы на территории РФ;</p> <p>5. Стаж работы на момент обращения в Банк:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- общий трудовой стаж не менее 12 (Двенадцати) месяцев;</li> <li>- по текущему месту работы не менее 3 (Трех) полных месяцев (учитывается только стаж, полученный на территории РФ), при этом испытательный срок должен быть пройден или отсутствовать. Если испытательный срок составляет более 3 (Трех) месяцев, минимальный трудовой стаж приравнивается к испытательному сроку (за исключением заемщиков-моряков);</li> <li>- по совместительству - не менее 3 (Трех) месяцев.<sup>1</sup></li> </ul> <p><u>Дополнительно для ИП:</u></p> <p>1. Срок официальной деятельности не менее 24 месяцев.</p> <p><u>Дополнительно для собственников бизнеса:</u></p> <p>2. Сведения о доходе должны быть подтверждены за последние полные 12 месяцев.</p> <p>3. Срок существования организации – не менее 24 месяцев безубыточной деятельности.</p>
<b>Перечень основных документов***</b>	<a href="https://koshelev-bank.ru/about/tariffs/individuals/kreditovanie-fiz-lits/ipotechnoe-kreditovanie/dokumenty-dlya-polucheniya-ipoteki/ao-aizhk">https://koshelev-bank.ru/about/tariffs/individuals/kreditovanie-fiz-lits/ipotechnoe-kreditovanie/dokumenty-dlya-polucheniya-ipoteki/ao-aizhk</a>
<b>Требования к приобретаемому объекту недвижимости</b>	<b>Приложение №1</b>
<b>Требования к предмету залога</b>	<b>Приложение №2</b>
<b>Погашение кредита</b>	<p>В соответствии с Графиком платежей.</p> <p><b>Частичное досрочное погашение</b> осуществляется в дату платежа на основании заявления Заемщика.</p> <p>После осуществления Заемщиком частичного досрочного возврата Кредита Банк по выбору Заемщика производит либо пересчет размера Ежемесячного платежа, исходя из нового Остатка ссудной задолженности, либо пересчет срока возврата Кредита, при этом дополнительное соглашение в виде письменного документа к настоящему Договору не заключается. При этом составляется новый График платежей.</p> <p><b>Полное досрочное погашение</b> осуществляется в любое время на основании заявления Заемщика</p>
<b>Требования по оценке объекта недвижимости</b>	<b>Оценка объекта недвижимости проводится</b> независимой оценочной компанией, отвечающей требованиям Банка, согласно тарифам оценочной компании.
<b>Страховое обеспечение</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. страхование рисков причинения вреда жизни и потери трудоспособности (личное страхование);</li> <li>2. страхование объекта недвижимости является обязательным (имущественное страхование).</li> </ol> <p>✓ Страховая сумма по договору страхования составляет на каждую дату срока действия договора страхования не менее остатка текущей задолженности по кредиту, увеличенной на 10% -ть (Десять) процентов, при этом страховая сумма не может превышать стоимости предмета ипотеки на момент заключения договора страхования.</p> <p>✓ Страхование осуществляется в страховых компаниях, отвечающих требованиям Банка.</p> <p>✓ Выгодоприобретателем по договору страхования является Банк.</p> <p>✓ Факт страхования подтверждается предоставлением страхового полиса и платежного документа, подтверждающего единовременную оплату страховой премии.</p>
<b>Срок одобрения по кредиту</b>	3 мес.
<b>Дополнительные условия</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Общее количество Заемщиков/Созаемщиков по кредитному договору должно составлять не более 4 человек.</li> <li>✓ В случае, если приобретаемая Недвижимость соответствует требованиям АО «ДОМ.РФ» (<a href="http://www.дом.рф">www.дом.рф</a>) к залоговому обеспечению (вид — квартира или нежилое помещение (апартаменты), значение коэффициента К/З соответствует требованиям продукта) — после оформления права собственности на Заемщика (Заемщика и иных лиц) возможна замена залогового обеспечения.</li> <li>✓ Документами, подтверждающими целевое использование средств являются: <ul style="list-style-type: none"> <li>- заключенный договор приобретения (если договор/сделка подлежат государственной регистрации, то договор должен быть зарегистрирован);</li> <li>- платежные документы, подтверждающие оплату по договору приобретения на сумму не менее суммы ипотечного кредита;</li> <li>- иные подтверждающие целевое использование ипотечного кредита документы, предусмотренные кредитным договором.</li> </ul> </li> <li>✓ В составе собственников имеющейся квартиры/нежилого помещения (апартаментов), передаваемых в залог, <b>не должно</b> быть несовершеннолетних детей или недееспособных (ограниченно дееспособных) лиц.</li> <li>✓ В кредитно-обеспечительной документации цель кредитования прописывается без указания адреса и иных характеристик приобретаемой недвижимости.</li> </ul>

**\*Таблица №1. Корректирующие значения в зависимости от выбранного Заемщиком дополнительного условия**

№ п/п	Дополнительные условия	КЗ к БПС
1	В случае отказа от заключения договора страхования рисков причинения вреда жизни и потери трудоспособности	+0,7%
2	Выдача ипотечного кредита (займа) в рамках опции «Легкая ипотека»	+ 0,5%

\*\* Соотношение коэффициента К/З (кредит/залог) выражается в процентном соотношении суммы ипотечного кредита к рыночной стоимости предмета ипотеки

\*\*\*Банком могут быть запрошены дополнительные документы в соответствии с подтвержденным статусом Заемщика.

<sup>1</sup> Стаж работы по совместительству должен составлять не менее 3 (Трех) месяцев на момент обращения в Банк в случае, если род деятельности Заемщика по основному месту работы и по совместительству совпадают, либо совместительство является внутренним у того же работодателя, либо завершен или отсутствует испытательный срок. В противном случае трудовой стаж при работе по совместительству должен составлять не менее 12 месяцев.

## Приложение №1

### Требования к предмету ипотеки на первичном рынке недвижимости:

#### 1.1. Требования к имущественным правам требования участника долевого строительства:

- 1.1.1. Договор участия в долевом строительстве или договор уступки прав требования по такому договору должен быть заключен в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- 1.1.2. Объект долевого строительства должен быть расположен на территории Российской Федерации в объекте, включенном в один из перечней аккредитованных АО «ДОМ.РФ» объектов строительства на дату приобретения АО «ДОМ.РФ» прав требования по кредитному договору (договору займа) или на дату предоставления ипотечного займа, если первичным кредитором выступает АО «ДОМ.РФ».
- 1.1.3. Недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, должно:
  - Быть расположено на территории Российской Федерации.
  - Принадлежать залогодателю (залогодателям) на праве собственности.
  - Быть подключено к централизованным или автономным системам жизнеобеспечения:
    - электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю его жилую площадь;
    - сетям электроснабжения;
    - системе канализации;
    - горячему и холодному водоснабжению.При этом в качестве автономных систем жизнеобеспечения не допускаются печное отопление, обеспечение водой с использованием коллективных или индивидуальных скважин, не оборудованных автоматизированной системой подачи воды.
  - Иметь исправное состояние входной двери и окон, а также исправное состояние крыши (для объектов, расположенных на последних этажах).
- 1.1.4. Жилое помещение должно соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к жилым помещениям.
- 1.1.5. Здание, в котором расположен предмет ипотеки, может относиться к объектам культурного наследия.
- 1.1.6. Требования к зданию, в котором расположен предмет ипотеки:
  - Не находится в аварийном состоянии.
  - Не состоит на учете для проведения капитального ремонта с отселением.
  - Имеет износ менее 70% (включительно).
- 1.1.7. Предметом ипотеки не может выступать недвижимое имущество, расположенное в многоквартирных домах, межэтажные перекрытия которых полностью состоят из деревянных конструкций.

#### 2.1. Требования в отношении перепланировки и/или переустройства недвижимого имущества

Недвижимое имущество соответствует требованиям АО «ДОМ.РФ» при наличии в предмете ипотеки перепланировки и/или переустройства, если такие перепланировки и/или переустройства:

- 2.1.1. Согласованы, а именно перепланировка и/или переустройство проведены с соблюдением требований законодательства Российской Федерации и подтверждены документально.
- 2.1.2. Включены государственными жилищными инспекциями в перечень перепланировок и/или переустройств, которые не требуют согласования или могут быть согласованы в упрощенном (уведомительном) порядке.
- 2.1.3. **Не относятся к перечню следующих перепланировок и/или переустройств:**
  - Частичный или полный снос несущей конструкции (за исключением монтажа арочного блока в дверном проеме).
  - Устройство или закладка оконных блоков (внешняя стена дома) в рамках жилой/нежилой площади с единственным внешним оконным блоком.
  - Объединение помещения с лоджией или балконом за счет частичного сноса оконно-дверного блока и/или переноса нагревательных элементов на площадь лоджии или балкона.
  - Отверстия в полу лоджии или балкона.
  - Обустройство кухни на жилой площади, площади санузлов и площади летних помещений (балкон, лоджия и т.п.).
  - Обустройство санузлов на площади кухни, жилых помещений и летних помещений (балкон, лоджия и т.п.).
  - Включение помещений общего пользования здания в общую площадь квартиры (без договора аренды помещений общего пользования или иного правоустанавливающего или разрешающего документа).
  - Изменение конструкции вентиляционных коробов (кроме жилых помещений), расположенных на первом этаже, ниже которого расположен технический этаж).
  - Установка камина с дымоходом (за исключением камина, являющегося предметом декора).
  - Переустройство и/или перепланировка помещений в многоквартирном доме и жилом доме, затрагивающие газовое оборудование.
  - Перенос газовой плиты/газовой колонки за пределы кухонного помещения, в котором находились изначально (перенос газовой плиты/газовой колонки в пределах кухонного помещения допустим).
  - Иные недопустимые перепланировки и/или переустройства.**К недопустимым относятся:** перепланировка и/или переустройство помещения, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств.

#### 3.1. Требования к оценке предмета ипотеки

- 3.1.1. В целях составления закладной, рыночная стоимость предмета ипотеки должна подтверждаться отчетом об оценке предмета залога.
- 3.1.2. Оценочная компания должна соответствовать требованиям АО «ДОМ.РФ», при наличии таких требований.

- 3.1.3. В случае если при приобретении недвижимости на первичном рынке права требования по кредитному договору и залог имущественных прав требования не удостоверяются закладной, согласно паспорту ипотечного кредитного продукта, отчет об оценке предмета ипотеки не является обязательным.
- 3.1.4. В случае, если при приобретении недвижимости на первичном рынке права требования по кредитному договору и залог имущественных прав требования удостоверяются закладной, рыночная стоимость предмета ипотеки подтверждается:
- 3.1.4.1. На этапе строительства – отчетом об оценке имущественных прав требования.
- 3.1.4.2. По окончании строительства – отчетом об оценке готового (введенного в эксплуатацию) недвижимого имущества.
- В случае если в отчете об оценке имущественных прав требования в соответствии с федеральными стандартами оценки дополнительно была определена рыночная стоимость недвижимого имущества с учетом допущения завершения объекта на дату оценки, подтверждение рыночной стоимости готового недвижимого имущества отдельным отчетом об оценке не требуется.
- 3.1.5. Отчет об оценке:
- 3.1.5.1. Должен соответствовать требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, раздел отчета об оценке «Основные факты и выводы» должен быть оформлен в соответствии с формой, установленной АО «ДОМ.РФ».
- 3.1.5.2. Должен быть составлен оценщиком, соответствующим требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.
- 3.1.5.3. Должен подтверждать величину рыночной стоимости предмета ипотеки, и содержать эти сведения по состоянию на дату не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев от даты проведения оценки до даты регистрации залога недвижимости (имущественных прав требования).
- 3.1.5.4. Должен содержать также свидетельство, подтверждающее членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, и действующий полис (договор) добровольного страхования гражданской ответственности оценщика, действующие на дату проведения оценки и составления отчета об оценке.
- 3.1.6. Рыночная стоимость предмета ипотеки должна быть определена оценщиком на дату проведения оценки, основываясь на анализе всей полученной информации на основе требований действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе информации, ставшей известной оценщику вследствие непосредственного восприятия (осмотра) предмета ипотеки.
- 3.1.7. Оценщик обязан отразить в отчете об оценке отсутствие необходимой документации и информации или, в случае если отсутствие информации препятствует осуществлению объективной оценки, не предоставлен доступ к предмету ипотеки для непосредственного восприятия (осмотра), отказаться от ее проведения.

## Требования к предмету ипотеки на вторичном рынке недвижимости:

### 1.1. Требования к недвижимому имуществу, являющемуся предметом ипотеки

1.1.1 Недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, должно:

- Быть расположено на территории Российской Федерации.
- Принадлежать залогодатель (залогодателям) на праве собственности.
- Быть подключено к централизованным или автономным системам жизнеобеспечения:
  - электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю его жилую площадь;
  - сетям электроснабжения;
  - системе канализации;
  - горячему и холодному водоснабжению.

При этом в качестве автономных систем жизнеобеспечения не допускаются печное отопление, обеспечение водой с использованием коллективных или индивидуальных скважин, не оборудованных автоматизированной системой подачи воды.

- Иметь исправное состояние входной двери и окон, а также исправное состояние крыши (для объектов, расположенных на последних этажах).

1.1.2. Жилое помещение должно соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к жилым помещениям.

1.1.3. Здание, в котором расположен предмет ипотеки, может относиться к объектам культурного наследия.

1.1.4. Требования к зданию, в котором расположен предмет ипотеки:

- Не находится в аварийном состоянии.
- Не состоит на учете для проведения капитального ремонта с отселением.
- Имеет износ менее 70% (включительно).

1.1.5. Предметом ипотеки не может выступать недвижимое имущество, расположенное в многоквартирных домах, межэтажные перекрытия которых полностью состоят из деревянных конструкций.

### 1.2. Требования в отношении перепланировки и/или переустройства недвижимого имущества

Недвижимое имущество соответствует требованиям АО «ДОМ.РФ» при наличии в предмете ипотеки перепланировки и/или переустройства, если такие перепланировки и/или переустройства:

1.2.1. Согласованы, а именно перепланировка и/или переустройство проведены с соблюдением требований законодательства Российской Федерации и подтверждены документально.

1.2.2. Включены государственными жилищными инспекциями в перечень перепланировок и/или переустройств, которые не требуют согласования или могут быть согласованы в упрощенном (уведомительном) порядке.

1.2.3. **Не относятся к перечню следующих перепланировок и/или переустройств:**

- Частичный или полный снос несущей конструкции (за исключением монтажа арочного блока в дверном проеме).
- Устройство или закладка оконных блоков (внешняя стена дома) в рамках жилой/нежилой площади с единственным внешним оконным блоком.
- Объединение помещения с лоджией или балконом за счет частичного сноса оконно-дверного блока и/или переноса нагревательных элементов на площадь лоджии или балкона.
- Отверстия в полу лоджии или балкона.

- Обустройство кухни на жилой площади, площади санузлов и площади летних помещений (балкон, лоджия и т.п.).
- Обустройство санузлов на площади кухни, жилых помещений и летних помещений (балкон, лоджия и т.п.).
- Включение помещений общего пользования здания в общую площадь квартиры (без договора аренды помещений общего пользования или иного правоустанавливающего или разрешающего документа).
- Изменение конструкции вентиляционных коробов (кроме жилых помещений, расположенных на первом этаже, ниже которого расположен технический этаж).
- Установка камина с дымоходом (за исключением камина, являющегося предметом декора).
- Переустройство и/или перепланировка помещений в многоквартирном доме и жилом доме, затрагивающие газовое оборудование.
- Перенос газовой плиты/газовой колонки за пределы кухонного помещения, в котором находились изначально (перенос газовой плиты/газовой колонки в пределах кухонного помещения допустим).
- Иные недопустимые перепланировки и/или переустройства.

**К недопустимым относятся:** перепланировка и/или переустройство помещения, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств.

### 1.3. Требования к оценке предмета ипотеки

- 1.3.1. В целях составления закладной, рыночная стоимость предмета ипотеки должна подтверждаться отчетом об оценке предмета залога.
- 1.3.2. Оценочная компания должна соответствовать требованиям АО «ДОМ.РФ», при наличии таких требований.
- 1.3.3. Отчет об оценке:
- 1.3.3.1. Должен соответствовать требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, раздел отчета об оценке «Основные факты и выводы» должен быть оформлен в соответствии с формой, установленной АО «ДОМ.РФ».
- 1.3.3.2. Должен быть составлен оценщиком, соответствующим требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.
- 1.3.3.3. Должен подтверждать величину рыночной стоимости предмета ипотеки, и содержать эти сведения по состоянию на дату не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев от даты проведения оценки до даты регистрации залога недвижимости (имущественных прав требования).
- 1.3.3.4. Должен содержать также свидетельство, подтверждающее членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, и действующий полис (договор) добровольного страхования гражданской ответственности оценщика, действующие на дату проведения оценки и составления отчета об оценке.
- 1.3.4. Рыночная стоимость предмета ипотеки должна быть определена оценщиком на дату проведения оценки, основываясь на анализе всей полученной информации на основе требований действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе информации, ставшей известной оценщику вследствие непосредственного восприятия (осмотра) предмета ипотеки.
- 1.3.5. Оценщик обязан отразить в отчете об оценке отсутствие необходимой документации и информации или, в случае если отсутствие информации препятствует осуществлению объективной оценки, не предоставлен доступ к предмету ипотеки для непосредственного восприятия (осмотра), отказаться от ее проведения.

## Требования к предмету ипотеки (дом с земельным участком):

### 1.1. Требования к недвижимому имуществу, являющемуся предметом ипотеки

1.1.1 Недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, должно:

- Быть расположено на территории Российской Федерации.
- Принадлежать залогодателю (залогодателям) на праве собственности.
- Быть подключено к централизованным или автономным системам жизнеобеспечения:
  - электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю его жилую площадь;
  - сетям электроснабжения;
  - системе канализации;
  - горячему и холодному водоснабжению.

При этом в качестве автономных систем жизнеобеспечения не допускаются печное отопление, обеспечение водой с использованием коллективных или индивидуальных скважин, не оборудованных автоматизированной системой подачи воды.

- Иметь исправное состояние входной двери и окон, а также исправное состояние крыши (для объектов, расположенных на последних этажах).

1.1.2. Жилое помещение должно соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к жилым помещениям.

1.1.3. Здание, в котором расположен предмет ипотеки, может относиться к объектам культурного наследия.

1.1.4. Требования к зданию, в котором расположен предмет ипотеки:

- Не находится в аварийном состоянии.
- Не состоит на учете для проведения капитального ремонта с отселением.
- Имеет износ менее 70% (включительно).

1.1.6. При передаче в залог жилого дома земельный участок, на котором он расположен, подлежит также передаче в залог.

1.1.7. Требования к земельному участку, являющемуся предметом ипотеки:

1.1.7.1. Земельный участок должен относиться к категории земель населенных пунктов.

1.1.7.2. Вид разрешенного использования земельного участка должен обеспечивать его владельцу законное право на эксплуатацию жилого дома (с правом постоянного проживания/регистрации).

1.1.7.3. Площадь земельного участка не должна превышать 2 тыс. кв. метров, при этом не должны нарушаться предельные минимальные размеры площади земельного участка для использования в целях жилищного строительства (эксплуатации жилого дома), которые установлены требованиями действующего законодательства и/или нормативными актами региональной власти.

1.1.7.4. На земельном участке не должно быть капитальных строений, в том числе объектов незавершенного строительства, право собственности залогодателя на которые не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

1.1.7.5. Земельный участок может быть обременен установленным публичным сервитутом.

## 1.2. Требования в отношении перепланировки и/или переустройства недвижимого имущества

Недвижимое имущество соответствует требованиям АО «ДОМ.РФ» при наличии в предмете ипотеки перепланировки и/или переустройства, если такие перепланировки и/или переустройства:

1.2.1. Согласованы, а именно перепланировка и/или переустройство проведены с соблюдением требований законодательства Российской Федерации и подтверждены документально.

1.2.2. Включены государственными жилищными инспекциями в перечень перепланировок и/или переустройств, которые не требуют согласования или могут быть согласованы в упрощенном (уведомительном) порядке.

1.2.3. **Не относятся к перечню следующих перепланировок и/или переустройств:**

- Частичный или полный снос несущей конструкции (за исключением монтажа арочного блока в дверном проеме).
- Устройство или закладка оконных блоков (внешняя стена дома) в рамках жилой/нежилой площади с единственным внешним оконным блоком.
- Объединение помещения с лоджией или балконом за счет частичного сноса оконно-дверного блока и/или переноса нагревательных элементов на площадь лоджии или балкона.
- Отверстия в полу лоджии или балкона.
- Обустройство кухни на жилой площади, площади санузлов и площади летних помещений (балкон, лоджия и т.п.).
- Обустройство санузлов на площади кухни, жилых помещений и летних помещений (балкон, лоджия и т.п.).
- Включение помещений общего пользования здания в общую площадь квартиры (без договора аренды помещений общего пользования или иного правоустанавливающего или разрешающего документа).
- Изменение конструкции вентиляционных коробов (кроме жилых помещений, расположенных на первом этаже, ниже которого расположен технический этаж).
- Установка камина с дымоходом (за исключением камина, являющегося предметом декора).
- Переустройство и/или перепланировка помещений в многоквартирном доме и жилом доме, затрагивающие газовое оборудование.
- Перенос газовой плиты/газовой колонки за пределы кухонного помещения, в котором находились изначально (перенос газовой плиты/газовой колонки в пределах кухонного помещения допустим).
- Иные недопустимые перепланировки и/или переустройства.

**К недопустимым относятся:** перепланировка и/или переустройство помещения, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств.

## 1.3. Требования к оценке предмета ипотеки

1.3.1. В целях составления закладной, рыночная стоимость предмета ипотеки должна подтверждаться отчетом об оценке предмета залога.

1.3.2. Оценочная компания должна соответствовать требованиям АО «ДОМ.РФ», при наличии таких требований.

1.3.3. В случае если при приобретении недвижимости на первичном рынке права требования по кредитному договору и залог имущественных прав требования не удостоверяются закладной, согласно паспорту ипотечного кредитного продукта, отчет об оценке предмета ипотеки не является обязательным.

1.3.4. При передаче в залог жилого дома и земельного участка, на котором расположен жилой дом, оценка должна проводиться отдельно для жилого дома и для земельного участка.

1.3.5. В случае, если при приобретении недвижимости на первичном рынке права требования по кредитному договору и залог имущественных прав требования удостоверяются закладной, рыночная стоимость предмета ипотеки подтверждается:

1.3.5.1. На этапе строительства – отчетом об оценке имущественных прав требования.

1.3.5.2. По окончании строительства – отчетом об оценке готового (введенного в эксплуатацию) недвижимого имущества.

В случае если в отчете об оценке имущественных прав требования в соответствии с федеральными стандартами оценки дополнительно была определена рыночная стоимость недвижимого имущества с учетом допущения завершения объекта на дату оценки, подтверждение рыночной стоимости готового недвижимого имущества отдельным отчетом об оценке не требуется.

1.3.6. Отчет об оценке:

1.3.6.1. Должен соответствовать требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, раздел отчета об оценке «Основные факты и выводы» должен быть оформлен в соответствии с формой, установленной АО «ДОМ.РФ».

1.3.6.2. Должен быть составлен оценщиком, соответствующим требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

1.3.6.3. Должен подтверждать величину рыночной стоимости предмета ипотеки, и содержать эти сведения по состоянию на дату не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев от даты проведения оценки до даты регистрации залога недвижимости (имущественных прав требования).

1.3.6.4. Должен содержать также свидетельство, подтверждающее членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, и действующий полис (договор) добровольного страхования гражданской ответственности оценщика, действующие на дату проведения оценки и составления отчета об оценке.

1.3.7. Рыночная стоимость предмета ипотеки должна быть определена оценщиком на дату проведения оценки, основываясь на анализе всей полученной информации на основе требований действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе информации, ставшей известной оценщику вследствие непосредственного восприятия (осмотра) предмета ипотеки.

1.3.8. Оценщик обязан отразить в отчете об оценке отсутствие необходимой документации и информации или, в случае если отсутствие информации препятствует осуществлению объективной оценки, не предоставлен доступ к предмету ипотеки для непосредственного восприятия (осмотра), отказаться от ее проведения.

## Приложение №2

### Требования к предмету залога:

#### 1.1. Требования к недвижимому имуществу

1.1.1 Недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, должно:

- Быть расположено на территории Российской Федерации.
- Принадлежать залогодатель (залогодателям) на праве собственности.
- Быть подключено к централизованным или автономным системам жизнеобеспечения:
  - электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю его жилую площадь;
  - сетям электроснабжения;
  - системе канализации;
  - горячему и холодному водоснабжению.

При этом в качестве автономных систем жизнеобеспечения не допускаются печное отопление, обеспечение водой с использованием коллективных или индивидуальных скважин, не оборудованных автоматизированной системой подачи воды.

- Иметь исправное состояние входной двери и окон, а также исправное состояние крыши (для объектов, расположенных на последних этажах).

1.1.2. Жилое помещение должно соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к жилым помещениям.

1.1.3. Здание, в котором расположен предмет ипотеки, может относиться к объектам культурного наследия.

1.1.4. Требования к зданию, в котором расположен предмет ипотеки:

- Не находится в аварийном состоянии.
- Не состоит на учете для проведения капитального ремонта с отселением.
- Имеет износ менее 70% (включительно).

1.1.5. Предметом ипотеки не может выступать недвижимое имущество, расположенное в многоквартирных домах, межэтажные перекрытия которых полностью состоят из деревянных конструкций.

#### 1.2. Требования в отношении перепланировки и/или переустройства недвижимого имущества

Недвижимое имущество соответствует требованиям АО «ДОМ.РФ» при наличии в предмете ипотеки перепланировки и/или переустройства, если такие перепланировка и/или переустройства:

1.2.1. Согласованы, а именно перепланировка и/или переустройство проведены с соблюдением требований законодательства Российской Федерации и подтверждены документально.

1.2.2. Включены государственными жилищными инспекциями в перечень перепланировок и/или переустройств, которые не требуют согласования или могут быть согласованы в упрощенном (уведомительном) порядке.

1.2.3. **Не относятся к перечню следующих перепланировок и/или переустройств:**

- Частичный или полный снос несущей конструкции (за исключением монтажа арочного блока в дверном проеме).
- Устройство или закладка оконных блоков (внешняя стена дома) в рамках жилой/нежилой площади с единственным внешним оконным блоком.
- Объединение помещения с лоджией или балконом за счет частичного сноса оконно-дверного блока и/или переноса нагревательных элементов на площадь лоджии или балкона.
- Отверстия в полу лоджии или балкона.
- Обустройство кухни на жилой площади, площади санузлов и площади летних помещений (балкон, лоджия и т.п.).
- Обустройство санузлов на площади кухни, жилых помещений и летних помещений (балкон, лоджия и т.п.).
- Включение помещений общего пользования здания в общую площадь квартиры (без договора аренды помещений общего пользования или иного правоустанавливающего или разрешающего документа).
- Изменение конструкции вентиляционных коробов (кроме жилых помещений, расположенных на первом этаже, ниже которого расположен технический этаж).
- Установка камина с дымоходом (за исключением камина, являющегося предметом декора).
- Переустройство и/или перепланировка помещений в многоквартирном доме и жилом доме, затрагивающие газовое оборудование.
- Перенос газовой плиты/газовой колонки за пределы кухонного помещения, в котором находились изначально (перенос газовой плиты/газовой колонки в пределах кухонного помещения допустим).
- Иные недопустимые перепланировки и/или переустройства.

**К недопустимым относятся:** перепланировка и/или переустройство помещения, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств.

#### 1.3. Требования к оценке предмета ипотеки

1.3.1. В целях составления закладной, рыночная стоимость предмета ипотеки должна подтверждаться отчетом об оценке предмета залога.

1.3.2. Оценочная компания должна соответствовать требованиям АО «ДОМ.РФ», при наличии таких требований.

1.3.3. Отчет об оценке:

1.3.3.1. Должен соответствовать требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, раздел отчета об оценке «Основные факты и выводы» должен быть оформлен в соответствии с формой, установленной АО «ДОМ.РФ».

1.3.3.2. Должен быть составлен оценщиком, соответствующим требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.

1.3.3.3. Должен подтверждать величину рыночной стоимости предмета ипотеки, и содержать эти сведения по состоянию на дату не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев от даты проведения оценки до даты регистрации залога недвижимости (имущественных прав требования).

- 1.3.3.4. Должен содержать также свидетельство, подтверждающее членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, и действующий полис (договор) добровольного страхования гражданской ответственности оценщика, действующие на дату проведения оценки и составления отчета об оценке.
- 1.3.4. Рыночная стоимость предмета ипотеки должна быть определена оценщиком на дату проведения оценки, основываясь на анализе всей полученной информации на основе требований действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе информации, ставшей известной оценщику вследствие непосредственного восприятия (осмотра) предмета ипотеки.
- 1.3.5. Оценщик обязан отразить в отчете об оценке отсутствие необходимой документации и информации или, в случае если отсутствие информации препятствует осуществлению объективной оценки, не предоставлен доступ к предмету ипотеки для непосредственного восприятия (осмотра), отказаться от ее проведения.