

Требования к предмету залога

I.

Общие минимальные требования Банка, предъявляемые к зданию, в котором расположен предмет залога:

- иметь железобетонный, каменный, кирпичный или бетонно-ленточный фундамент;
- не состоять на учете по постановке на снос или реконструкцию с отселением;
- быть объектом капитального строительства (иметь исправное состояние внутренних коммуникаций и инженерного оборудования, дверей, окон и крыши);
- не иметь материал перекрытий и стен – дерево (брус). Исключением является индивидуальный жилой дом/Часть жилого дома (в том числе, квартира, таунхаус, блок-секция) не ранее 2010 года постройки;
- земельный участок/право аренды земельного участка, на котором расположен индивидуальный жилой дом/Часть жилого дома подлежит передаче в залог вместе с объектом (ами), расположенном на нем.

Общие минимальные требования Банка, предъявляемые к предмету залога:

- не иметь обременений в виде ипотеки, ареста, быть свободным от требований третьих лиц (включая заявленные, но не рассмотренные иски);
- иметь наличие сетей инженерно-технического обеспечения, предусмотренных проектной документацией, в том числе систем отопления (электрические/паровые/газовые), обеспечивающие его теплоснабжение, либо наличие автономной системы отопления;
- быть структурно обособленным помещением, являющимся самостоятельным объектом гражданских прав;
- иметь отдельный санузел (ванная комната и туалет), при этом данное условие не применяется к жилым помещениям;
- соответствовать поэтажному плану Органов технической инвентаризации (не иметь незарегистрированных в установленном порядке перепланировок или переоборудований);
- располагаться на надземных этажах при отметке пола помещений не ниже уровня отметки земли.

II.

Предмет залога жилая недвижимость должен соответствовать следующим требованиям:

- иметь фактический физический износ не более 60% включительно;
- быть расположен в зданиях (сооружениях), построенных не ранее 1955 года (для квартир в многоквартирных домах);
- быть построенным не ранее 1970 года для жилых домов/части жилого дома (в том числе, квартир, таунхаусов, блок-секций), расположенных на земельных участках;
- быть расположен в зданиях (сооружениях), имеющих не менее 2-х этажей (для квартир в многоквартирных домах);
- в случае приобретения недвижимости во вновь возведенном здании (сооружении) допускается отсутствие санитарно-технического оборудования и внутренней отделки.

Предмет залога земельный участок должен соответствовать следующим требованиям:

- площадь должна соответствовать предельным минимальным размерам земельных участков, утвержденных органами местного самоуправления;
- категория и назначение земли должны соответствовать находящемуся на ней объекту капитального строительства.

Предмет залога нежилая/коммерческая недвижимость должен:

- быть отдельным помещением (встроенным, пристроенным или встроенно-пристроенным) либо отдельно стоящим зданием;
- иметь фактический физический износ не более 60% включительно;
- здание (сооружение), в котором расположено нежилое помещение, должно быть построенным не ранее 1990 года.

Предмет залога Апартаменты должен:

- иметь фактический физический износ не более 40% включительно;
- здание (сооружение), в котором расположены апартаменты, должно быть построенным не ранее 2000 года;
- иметь не менее 2-х этажей.

III.

Предметом залога не может выступать:

- объект незавершенного строительства;
- комната/доля;
- объект, признанный в установленном порядке непригодным для пользования (аварийный, в зонах карста, поврежденный по причине стихийных бедствий или пожара);

- объект культурного наследия (памятники истории и культуры), а также внесенные в Государственный свод особо ценных объектов, являющихся исключительной федеральной собственностью, поскольку изменение формы собственности данных объектов либо их перепрофилирование не допускается;
- объект, собственником которого является несовершеннолетний.

IV.

Иные требования:

- на момент выдачи кредита в предмете залога не должно быть зарегистрированных третьих лиц, а также несовершеннолетних детей, не являющихся членами семьи Залогодателя/Продавца (в т.ч. недееспособных);
 - право собственности Залогодателя на предмет залога должно быть зарегистрировано в установленном порядке и подтверждено соответствующими документами, оформленными в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (правоустанавливающими документами, документами, подтверждающими оплату предмета залога, свидетельством о государственной регистрации права собственности/выпиской из ЕГРН);
 - земельный участок должен быть сформирован (образован), выделен в натуре и находиться под закладываемым жилым домом/частью дома и поставлен на государственный кадастровый учет (в кадастровом паспорте и выписке из ЕГРН/Свидетельстве о праве должен быть указан именно этот земельный участок);
 - земельный участок не должен находиться на землях особо охраняемых природных территорий (государственные природные заповедники, биосферные и государственные природные заказники, памятники природы, национальные парки, природные парки, дендрологические парки, ботанические сады), на землях лечебно-оздоровительных местностей и курортов, на землях природоохранного назначения, на землях рекреационного назначения, на особо ценных землях (земли, в пределах которых имеются природные объекты и объекты культурного наследия, представляющие особую научную, историко-культурную ценность – типичные или редкие ландшафты, культурные ландшафты, сообщества растительных, животных организмов, редкие геологические образования, земельные участки, предназначенные для осуществления деятельности научно-исследовательских организаций), а также в охранных, санитарно-защитных зонах, зонах санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зонах охраняемых объектов, а также иметь ограничение/обременение в виде сервитута;
 - кредитование на приобретение жилого дома/части жилого дома (в том числе, квартир, таунхаусов, блок-секций), расположенных на земельных участках при наличии кадастрового паспорта с замечаниями относительно границ участка – невозможно;
 - земельный участок не должен находиться в общей долевой собственности собственников иных частей жилого дома, не принадлежащих Залогодателю;
- в случае, если Залогодатель владеет земельным участком на праве аренды, то срок кредита должен быть меньше срока аренды на 1 год. Должно быть представлено согласие собственника земельного участка на передачу в залог права аренды, если федеральным законом или договором аренды не предусмотрено иное;
- земельный участок не должен находиться в субаренде;
 - при наличии перепланировки и/или переустройства в предмете залога, не зарегистрированной в установленном порядке, возможно принять в обеспечение по Кредитному договору такой предмет залога при условии, если в Отчете об оценке/заключении ОРЗ отражена информация о том, что перепланировка и/или переустройство в предмете залога проведены с соблюдением требований законодательства Российской Федерации либо включены государственными жилищными инспекциями в перечень перепланировок и/или переустройств, которые не требуют согласования или могут быть согласованы в упрощенном (уведомительном) порядке.

V.

Объекты первичного рынка недвижимости:

- договор участия в долевом строительстве /договор уступки прав требования 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»;
- предмет залога, после его ввода в эксплуатацию, должен соответствовать разделам I-IV настоящих Требований;
- предметом залога могут выступать объекты долевого строительства (жилое и нежилое помещение), которые после введения объекта в эксплуатацию будут предназначены для использования в деятельности, направленной на систематическое получение дохода;
- в случае приобретения жилого помещения объекта недвижимости в течение 12 (Двенадцати) месяцев с момента ввода объекта в эксплуатацию обязательно предоставление документа, подтверждающего перевод жилого помещения в нежилое помещение;
- в случае приобретения объекта недвижимости по договору уступки прав требования, право требования на предмет залога участника долевого строительства по договору долевого участия должно быть зарегистрировано в установленном законом порядке в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации. Оплата предмета залога, в случае его приобретения по возмездным сделкам, должна быть подтверждена документально.