

**Программа кредитования
«ДОМ.РФ_ Перекредитование»**

Цель кредита	Полное погашение задолженности по действующему ипотечному кредиту ¹ (далее – перекредитование) и, по выбору Заемщика дополнительно: - капитальный ремонт и иные неотделимые улучшения предмета ипотеки; - полное погашение задолженности по иному действующему кредиту ² . Действующий ипотечный кредит может быть предоставлен на следующие цели: 1. приобретение (приобретение и капитальный ремонт или иные неотделимые улучшения) квартиры ³ , последних долей/комнат в квартире или нежилого помещения (апартаментов); 2. перекредитование ипотечного кредита (перекредитование и капитальный ремонт или иные неотъемлемые улучшения квартиры, последних долей/комнат в квартире или нежилого помещения (апартаментов)). Количество перекредитований не ограничено. Первый из ранее перекредитованных ипотечных кредитов должен быть предоставлен на цели, указанные в пункте 1. Промежуточные кредиты должны быть предоставлены на цели, указанные в пункте 2.			
Обеспечение	Залог квартиры/нежилого помещения (апартаментов), на приобретение которой (го) (последних долей/комнат в которой) был предоставлен предшествующий кредит или первый из ранее перекредитованных ипотечных кредитов либо залог квартиры/нежилого помещения (апартаментов), которое является обеспечением по погашаемому ипотечному кредиту: На этапе строительства: -залог прав требований участника долевого строительства с оформлением закладной. Закладываемая (ранее приобретенная) на этапе строительства квартира/нежилое помещение (апартаменты) должны находиться в объекте, включенном в один из <u>перечней аккредитованных объектов строительства</u> , размещенных на сайте АО «ДОМ.РФ» (www.дом.рф), либо на дату подписания кредитного договора, либо на дату предложения закладной выкупу. После регистрации права собственности на закладываемую (ранее приобретенную) квартиру/нежилое помещение (апартаменты): -залог квартиры/нежилого помещения (апартаментов) с оформлением закладной.			
Процентные ставки*				
С момента выдачи кредита до подтверждения регистрации ипотеки в пользу Кредитора и отсутствия иных обременений (в том числе в пользу предшествующего Кредитора)				
Кoeffициент К/З **	50% вкл. и менее	50% - 70% вкл.	70% - 80% вкл.	80% -90% вкл.
Срок кредита, мес.	36-360	12,30%	12,50%	13,20% 13,70%
После подтверждения регистрации ипотеки в пользу кредитора отсутствии иных обременений (в том числе в пользу предшествующего кредитора)				
Кoeffициент К/З **	50% вкл. и менее	50% - 70% вкл.	70% -80% вкл.	80% -90% вкл.
Срок кредита, мес.	36-360	8,30%	8,50%	9,20% 9,70%
Валюта кредита	Рубли РФ			
Минимальная сумма кредита	500 000 рублей			
Максимальная сумма кредита***	Максимальная сумма не может превышать: – 30 млн рублей – для г. Москвы, Московской области, г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области; – 15 млн рублей – для иных субъектов Российской Федерации. В случае недостаточности максимальной суммы ипотечного кредита для погашения всех обязательств заемщика по предшествующему ипотечному кредиту ипотечный кредит выдается только при условии, что недостающую сумму заемщик вносит за счет собственных средств. Сумма кредита определяется индивидуально по каждой заявке на основании оценки кредитоспособности и платежеспособности клиента.			
Особые условия	1. Соотношение коэффициента К/З не более 85%, за исключением случаев, описанных в пп.2-3 настоящего раздела 2. 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) 3. Соотношение коэффициента К/З не более 65% в рамках опции «Легкая ипотека»*****			

¹ Здесь и далее по тексту под ипотечным кредитом понимается ипотечный кредит или ипотечный заем. Под кредитным договором понимается кредитный договор или договор займа.

² Условие не действует до отдельного уведомления АО «ДОМ.РФ»

³ Под Квартирой понимается квартира, расположенная в жилом доме блокированной застройки. Приобретение квартиры/нежилого помещения (апартаментов) на этапе строительства возможно любым способом, предусмотренным законодательством РФ (включая оплату паевого взноса в жилищно-строительном кооперативе (ЖСК), при этом применение программы «Перекредитование» до завершения строительства объекта недвижимости возможно только при приобретении объекта недвижимости в рамках Федерального закона 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» (далее – Закон № 214-ФЗ) по договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования).

<p>Категория заемщиков</p>	<p>Категория 1 – наемные работники: - 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; - адвокаты-члены адвокатских образований – юридических лиц (коллегий адвокатов, адвокатских бюро и юридических консултантов), в том числе получающие вознаграждение по договорам гражданско-правового характера; - нотариусы государственных нотариальных контор.</p> <p>Категория 2 – физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность: - индивидуальные предприниматели (всех систем налогообложения); - физические лица, занимающиеся частной практикой (например, адвокаты, учредившие адвокатский кабинет, частные детективы, нотариусы, занимающиеся частной практикой и т.п.); - физические лица, получающие доход от сдачи собственной недвижимости внаем/аренду.</p> <p>Категория 3 – пенсионеры: - лица, вышедшие в отставку, в том числе судьи, получающие ежемесячное пожизненное содержание; - лица, вышедшие на пенсию (при достижении ими определенного возраста/позиции/социального статуса).</p> <p>Категория 4 – собственник бизнеса 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>
<p>Требования к заемщику</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Возраст на момент предоставления кредита - от 21 года; 2. Возраст на момент окончания кредитного договора - 65 лет; 3. Постоянная либо временная регистрация на территории РФ; 4. Постоянное официальное место работы на территории РФ; 5. Стаж работы на момент обращения в Банк: <ul style="list-style-type: none"> - общий трудовой стаж не менее 12 (Двенадцати) месяцев; - 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); - по совместительству - не менее 3 (Трех) месяцев.⁴ <p><u>Дополнительно для ИП:</u> 4.Срок официальной деятельности не менее 24 (Двадцати четырех) месяцев. <u>Дополнительно для собственников бизнеса:</u> 5.Сведения о доходе должны быть подтверждены за последние полные 12 (Двенадцать) месяцев. 6. Срок существования организации – не менее 24 (Двадцати четырех) месяцев безубыточной деятельности.</p>
<p>Требования к предшествующему Кредиту</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Кредиторами по предшествующему ипотечному кредиту на момент подачи заявления на получение ипотечного кредита являются кредитная организация/АО «ДОМ.РФ»/АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО), аккредитованный партнер АО «ДОМ.РФ»/АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО) либо ипотечный агент. 2. В отношении состава Заемщиков/Залогодателей дополнительно предъявляются следующие требования: <ol style="list-style-type: none"> 2.1. Состав Заемщиков по предшествующему кредиту и/или по любому из ранее перекредитованных ипотечных кредитов может изменяться. 2.2. Состав Залогодателей по ипотечному кредиту по сравнению с составом Залогодателей по предшествующему кредиту и/или по любому из ранее перекредитованных ипотечных кредитов может изменяться только в случаях, когда: <ul style="list-style-type: none"> - изменение состава Залогодателей обусловлено изменением состава собственников предмета ипотеки; - необходимость изменения состава Залогодателей продиктована требованиями законодательства РФ; - необходимость изменения состава Залогодателей продиктована требованиями АО «ДОМ.РФ», размещенных на сайте АО «ДОМ.РФ» (www.дом.рф). 2.3. Один из Заемщиков-Залогодателей по предшествующему кредиту и по каждому из ранее перекредитованных ипотечных кредитов должен являться Заемщиком-Залогодателем по ипотечному кредиту. 3. На дату заключения Кредитного договора в отношении Заемщиков и/или Залогодателей по предшествующему кредиту должны отсутствовать основания для предъявления предшествующим Кредитором требований о полном досрочном погашении предшествующего кредита. 4. В качестве ипотечных кредитов, предоставленных на цели погашения предшествующего ипотечного кредита, рассматриваются ипотечные кредиты, отвечающие следующим условиям (по состоянию на дату предоставления): <ol style="list-style-type: none"> 4.1. По предшествующему ипотечному кредиту произведены ежемесячные платежи не менее чем за 6 (Шесть) процентных периодов. 4.2. По предшествующему ипотечному кредиту отсутствуют: <ul style="list-style-type: none"> - текущая просроченная задолженность; - просроченные платежи сроком более 30 (Тридцати) дней; - факт реструктуризации (под реструктуризацией понимается изменение условий кредитного договора, направленное на поддержание платежеспособности Заемщика в случае ухудшения его финансового состояния, а также на сохранение регулярных платежей по ипотечному кредиту⁵). 5. Если предшествующий ипотечный кредит или первый из ранее перекредитованных ипотечных кредитов был предоставлен на приобретение квартиры или нежилого помещения (апартаментов) на этапе строительства не в рамках Закона № 214-ФЗ, то предоставление ипотечного кредита возможно только после государственной регистрации права собственности на приобретаемую недвижимость.
<p>Требования к дополнительно погашаемому Кредиту</p>	<ol style="list-style-type: none"> 1. Кредитором по дополнительно погашаемому кредиту (не обеспеченного ипотекой) на момент подачи заявления на получение ипотечного кредита является кредитная организация. 2. Кредиторами по дополнительно погашаемому ипотечному кредиту на момент подачи заявления на получение ипотечного кредита являются кредитная организация АО «ДОМ.РФ»/АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО), аккредитованный партнер АО «ДОМ.РФ»/АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО) либо ипотечный агент. 3. В отношении Заемщиков дополнительно предъявляются следующие требования: <ul style="list-style-type: none"> - Один из Заемщиков по дополнительно погашаемому кредиту должен являться Заемщиком по ипотечному кредиту;

⁴ 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.

⁵ В том числе к таким изменениям относятся предоставление в рамках одного ипотечного кредита отсрочки уплаты основного долга или процентов, изменение условий кредитования, направленное на поддержание платежеспособности клиента. К реструктуризации не относится: изменение условий кредитования, предусмотренное изначально условиями кредитного договора, снижение процентной ставки, инициированное кредитором и оформленное в виде уведомления или дополнительным соглашением без изменения иных условий кредитования.

	<p>- На дату заключения Кредитного договора в отношении Заемщиков по дополнительно погашаемому кредиту должны отсутствовать основания для предъявления предшествующим Кредитором требований о полном досрочном погашении дополнительно погашаемого кредита.</p> <p>4. Ежемесячные платежи по дополнительно погашаемому кредиту произведены не менее чем за 6 (Шесть) процентных периодов.</p> <p>5. По дополнительно погашаемому кредиту отсутствуют:</p> <ul style="list-style-type: none"> - текущая просроченная задолженность; - просроченные платежи сроком более 30 (Тридцати) дней в течение последних 24 месяцев; - факт реструктуризации (под реструктуризацией понимается изменение условий кредитного договора, направленное на поддержание платежеспособности Заемщика в случае ухудшения его финансового состояния, а также на сохранение регулярных платежей по ипотечному кредиту⁶).
Перечень основных документов****	https://koshelev-bank.ru/about/tariffs/individuals/kreditovanie-fiz-lits/ipotechnoe-kreditovanie/dokumenty-dlya-polucheniya-ipoteki/ao-aizhk
Требования к объекту недвижимости (предмет залога)	Приложение №1
Погашение кредита	<p>В соответствии с Графиком платежей.</p> <p>Частичное досрочное погашение осуществляется в дату платежа на основании заявления Заемщика. 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>Полное досрочное погашение осуществляется в любое время на основании заявления Заемщика.</p>
Требования по оценке объекта недвижимости	Оценка объекта недвижимости проводится независимой оценочной компанией, отвечающей требованиям Банка, согласно тарифам оценочной компании.
Страховое обеспечение	<ol style="list-style-type: none"> 1. страхование рисков причинения вреда жизни и потери трудоспособности (личное страхование); 2. страхование объекта недвижимости является обязательным (имущественное страхование). <ul style="list-style-type: none"> ✓ Страховая сумма по договору страхования составляет на каждую дату срока действия договора страхования не менее остатка текущей задолженности по кредиту, увеличенной на 10% (Десять) процентов, при этом страховая сумма не может превышать стоимости предмета ипотеки на момент заключения договора страхования. ✓ Страхование осуществляется в страховых компаниях, отвечающих требованиям Банка. ✓ Выгодоприобретателем по договору страхования является Банк. ✓ Факт страхования подтверждается предоставлением страхового полиса и платежного документа, подтверждающего одновременную оплату страховой премии.
Срок одобрения по кредиту	3 мес.
Дополнительные условия	✓ Общее количество Заемщиков/Созаемщиков по кредитному договору должно составлять не более 4 человек.
Особенности проведения сделки и выдачи кредита	<ul style="list-style-type: none"> ✓ До выдачи ипотечного кредита необходимо получение положительного заключения АО «ДОМ.РФ» о проведенном андеррайтинге Заемщика и объекта недвижимости. ✓ В случае выдачи ипотечного кредита с баланса АО «ДОМ.РФ» (агентская технология): - с даты выдачи ипотечного кредита в течение первых двух процентных периодов (календарных месяцев) процентная ставка может быть увеличена на 2 (Два) процентных пункта относительно базовой процентной ставки; - в случае отсутствия документального подтверждения Заемщиком новому кредитору факта гос. регистрации залога в пользу нового кредитора в течение 2 (Двух) процентных периодов (календарных месяцев) с даты выдачи ипотечного кредита, процентная ставка с первого числа 3 (Третьего) процентного периода (календарного месяца) может быть увеличена на 6 (Шесть) процентных пунктов относительно базовой ставки. - с первого числа месяца, следующего за месяцем документального подтверждения Заемщиком новому кредитору факта регистрации ипотеки в пользу нового кредитора, процентная ставка устанавливается на уровне базовой; - при погашении части задолженности по предшествующему ипотечному кредиту за счет собственных средств Заемщика, в том числе по причине недостаточности суммы ипотечного кредита для погашения всех обязательств Заемщика по предшествующему ипотечному кредиту, необходимо предоставление документов, подтверждающих наличие у Заемщика на дату выдачи ипотечного кредита денежных средств в размере разницы между остатком задолженности по предшествующему ипотечному кредиту и суммой ипотечного кредита⁷.

*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	Для Заемщика/Созаемщика (ов) в рамках опции «Легкая ипотека»	+0,5%
3	Заемщик/Созаемщик получает заработную плату на счет, открытый в АО «Банк ДОМ.РФ» или Заемщик/Созаемщик (наемные работники), доход которых подтверждается выпиской о состоянии индивидуального счета застрахованного лица из ПФР	-0,40%
4	В случае отсутствия регистрации залога в пользу Кредитора по истечении 90 календарных дней с момента выдачи кредита	+4,0%

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

*** До выдачи ипотечного кредита необходимо получение положительного заключения АО «ДОМ.РФ» о проведенном андеррайтинге Заемщика и объекта недвижимости посредством Автоматизированной системы андеррайтинга для суммы кредита более 2 000 000 рублей

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

***** Опция «Легкая ипотека» предоставляет возможность оформить кредит при предоставлении минимального пакета документов.

⁶ В том числе к таким изменениям относятся предоставление в рамках одного кредита отсрочки уплаты основного долга или процентов, изменение условий кредитования, направленное на поддержание платежеспособности клиента. К реструктуризации не относится: изменение условий кредитования, предусмотренное изначальными условиями кредитного договора, снижение процентной ставки, инициированное кредитором и оформленное в виде уведомления или дополнительным соглашением без изменения иных условий кредитования.

⁷ В качестве такого документа может быть предоставлена выписка по счету, приходный кассовый ордер, платежное поручение либо иные документы, оформленные по утвержденным нормативными актами формам.

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.

1.1. 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:

- 1.1.1. Согласованы, а именно перепланировка и/или переустройство проведены с соблюдением требований законодательства Российской Федерации и подтверждены документально.
 - 1.1.2. Включены государственными жилищными инспекциями в перечень перепланировок и/или переустройств, которые не требуют согласования или могут быть согласованы в упрощенном (уведомительном) порядке.
 - 1.1.3. **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.

1.2. Требования к оценке предмета ипотеки

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

- 1.2.3. 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.
- 1.2.4. 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:
- 1.2.4.1. На этапе строительства – отчетом об оценке имущественных прав требования.
- 1.2.4.2. 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.
- 1.2.5. Отчет об оценке:
- 1.2.5.1. 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».
- 1.2.5.2. Должен быть составлен оценщиком, соответствующим требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.
- 1.2.5.3. 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).
- 1.2.5.4. 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.
- 1.2.6. 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.
- 1.2.7. 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:

1.3. 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).

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

1.4. 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:

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

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

1.4.3. **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.

1.5. Требования к оценке предмета ипотеки

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

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

1.5.3. Отчет об оценке:

1.5.3.1. 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».

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

1.5.3.3. 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).

1.5.3.4. 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.

1.5.4. 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.

1.5.5. 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.