

Стандартные требования, предъявляемые к Объекту недвижимости

1. Требования к передаваемой в залог Квартире/ Апартаментам:

- должна быть подключена к электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь объекта недвижимости, а также к системе канализации;
- обеспечена горячим (в том числе с использованием газовых систем отопления) и холодным водоснабжением ванной комнаты и кухни;
- иметь исправное состояние сантехнического оборудования, дверей, окон и крыши (для квартир на последних этажах);
- в случае приобретения Квартиры во вновь построенных домах допускается отсутствие сантехнического оборудования, внутренней отделки, при этом должны быть подведены все основные коммуникации: центральное водоснабжение, канализация и электричество.

2. Требования к многоквартирному жилому дому, в котором расположена Квартира/ Апартаменты:

- не находится в ветхом и/или аварийном состоянии и имеет физический износ менее 65%;
- не состоит на учете по постановке на капитальный ремонт с отселением;
- не состоит в планах органов местного самоуправления и (или) государственных органов на снос, не включен в список по программе реновации;
- имеет железобетонный, каменный или кирпичный фундамент.

3. Требования к передаваемому в залог Жилому дому с земельным участком:

3.1. Требования к жилому дому:

- 3.1.1. жилой дом находится в собственности Продавца (при этом право собственности должно быть зарегистрировано как на объект недвижимости, заверченный строительством);
- 3.1.2. площадь жилого дома не менее 60 кв. м и не более 300 кв. м.;
- 3.1.3. материал стен – кирпич/ бетон (в т. ч. материал на основе бетона: газоблок, пеноблок, твинблок и т. п.), брус/ клееный брус;
- 3.1.4. год постройки – не более 20 лет до даты проведения оценки (для дома из бруса/клееного бруса год постройки – не ранее 2000 года)
- 3.1.5. наличие остекления оконных проемов, установлены входные двери;
- 3.1.6. оборудование следующими инженерными коммуникациями:
 - подключение к электросети, осуществлена разводка электропроводки,;
 - подключение к центральному отоплению или оборудование автономной газовой системой отопления (установлен газовый отопительный котел, работающий на магистральном газе), осуществлена разводка труб для теплоносителя и установлены радиаторы отопления;
 - подключение к всепогоду водопроводу или к скважине, осуществлена разводка труб водоснабжения;
 - подключение к канализационной сети или локальному очистному сооружению, осуществлена разводка канализационных труб.

3.2. Требования к земельному участку:

- 3.2.1. находится в собственности Продавца;

3.2.2. категория использования земельного участка – земли населенных пунктов/ поселений/ сельскохозяйственного назначения. Разрешенное использование земельного участка - любой из видов использования для соответствующей категории, предусмотренный законодательством РФ и разрешающий возведение жилого строения;

3.2.3. не должен находиться в водоохранной, резервной зоне или зоне национального парка;

3.2.4. площадь земельного участка не должна быть ограничена габаритами жилого дома и превышать 5 000 кв. м.

4. Особые требования к Таунхаусу:

- предназначен для проживания одной семьи;

- представляет собой одну многоуровневую квартиру;

- подключен к общим коммуникациям (электроснабжение, водоснабжение, канализация) комплекса данных домов;

- согласно правоустанавливающим документам может быть определен в том числе как «квартира»;

- год постройки/ ввода в эксплуатацию – не ранее 1995 года;

- материал стен – кирпич/ бетон (в т.ч. материал на основе бетона: газоблок, пеноблок, твинблок и т.п.).

Объект недвижимости - Таунхаус в соответствии с правоустанавливающими документами может быть определен как квартира с/ без земельным (-ого) участком (-а). Если Таунхаус с земельным участком, то земельный участок может быть оформлен как в собственность Залогодателя, так и в аренду. В случае оформления земельного участка в собственность/ аренду Залогодателя, Залогодатель должен оформить земельный участок/ права аренды в залог (ипотеку) Банку.

Земельный участок должен быть расположен на землях категории земли населенных пунктов/ поселений. Разрешенное использование земельного участка - блокированная жилая застройка, жилые дома блокированной застройки, для строительства заблокированных домов, для малоэтажного жилищного строительства, малоэтажная многоквартирная жилая застройка, для жилой застройки

5. Не могут быть приняты в залог:

5.1. Квартиры, расположенные в многоквартирных домах:

5.1.1. межэтажные перекрытия которых состоят полностью из деревянных конструкций (за исключением домов, с года последнего капитального ремонта которых прошло не более 20 лет);

5.1.2. «барачного типа» (щитовые/ деревянные дома) с коридорной или секционной системой планировки, имеющие общие санитарные комнаты и кухни;

5.1.3. типа «общежитие» (дома с общими на несколько квартир кухней или санитарными комнатами);

5.1.4. построенных ранее 1972 года, которые стоят в планах на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением;

5.1.5. подлежащих реконструкции и/или капитальному ремонту, в случае если характер данных изменений подразумевает отселение/ замену объекта недвижимости;

5.1.6. подлежащих изъятию для государственных и/или муниципальных нужд.

Информация об отсутствии планов на снос (в т.ч. по программе реновации), реконструкцию, капитальный ремонт с отселением/ заменой объекта недвижимости, изъятие для государственных и/или муниципальных нужд указывается в одном из документов:

– справка уполномоченного государственного и/или муниципального органа;

– отчет об оценке.

5.2. Объекты недвижимости, на которые право собственности Продавца не зарегистрировано в ЕГРН.

В случае, если право собственности Продавца Объекта недвижимости не зарегистрировано в ЕГРН по причине приобретения права собственности Продавцом на Объект недвижимости до 01.02.1998, право собственности Продавца на отчуждаемый Объект недвижимости должно быть зарегистрировано в ЕГРН до государственной регистрации права собственности Залогодателя на Объект недвижимости/ одновременно с регистрацией права собственности Залогодателя на Объект недвижимости, а также до или одновременно с регистрацией ипотеки в ЕГРН.

5.3. Объекты недвижимости:

5.3.1. имеющие ограничения (обременения) прав, а также в отношении которых существуют правопритязания и заявленные в судебном порядке права требования, возражения в отношении зарегистрированного права на них, сведения о наличии решения об их изъятии для государственных или муниципальных нужд, за исключением обременения в виде доверительного управления и/или обязательства по сохранению объекта (объекты культурного наследия). Объект недвижимости, по которому имеются ограничения (обременения) прав, отличные от обременения в виде доверительного управления/ обязательства по сохранению объекта (объекты культурного наследия), может быть принят в залог (ипотеку) Банку при условии, что в дату проведения расчета с Продавцом будут предоставлены документы, подтверждающие, что ограничения (обременения) прав сняты;

5.3.2. используемые не в соответствии с назначением и разрешенным использованием (в случае переоборудования и перепланирования Объекта недвижимости под нежилое использование, не согласованное в установленном законом порядке);

5.3.3. с незарегистрированными в установленном действующим законодательством порядке перепланировки или переоборудования, за исключением случаев, установленных Банком.

5.4. Жилые дома:

5.4.1. не предназначенные для постоянного проживания (летние, дачные, садовые домики, а также иные строения);

5.4.2. расположенные на землях категории «земли сельскохозяйственного назначения» и разрешенное использование которых не предусматривает возведение жилого строения;

5.4.3. расположенные на землях категории «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения»;

5.4.4. построенные на земельных участках, принадлежащих Продавцу на правах аренды.

5.5. Объекты недвижимости, если:

5.5.1. собственником Объекта недвижимости является супруг (-а)/ бывший (-ая) супруг (-а) Заемщика;

5.5.2. Объект недвижимости ранее находился в собственности Заемщика (обратный выкуп);

5.5.3. Объект недвижимости ранее находился в собственности супруга (-и)/ бывшего (-ей) супруга (-и) Заемщика.

ВАЖНО: При выборе объекта недвижимости целесообразно обращать внимание на наличие перепланировок, которые не подлежат государственной регистрации. Кредитование на покупку объекта с данной перепланировкой возможно только в случае приведения имущества в первоначальное состояние. Уточнить возможность кредитования на покупку объекта с перепланировкой Вы можете, обратившись к своему персональному менеджеру.

Также обращаем ваше внимание на то, что при покупке объекта недвижимости на этапе строительства данный объект должен быть согласован Банком.