

**Требования к приобретаемому под залог квартиры/индивидуального жилого дома/коттеджа/таунхауса, находящегося в собственности заемщика и/или поручителя/поручителей (или полный список требований, предъявляемых к объекту залога):**

1. Цель кредитования – **рефинансирование ипотечного кредита.**
2. Доля в праве собственности, комната, земельный участок без строений, помещение (используемое для целей иных, чем проживание) **не может быть объектом Залога.**

Исключение:

Возможно принятие в качестве залога земельного участка без строений, в случае если он прилегает к земельному участку с расположенным на нем жилым строением, передаваемому в залог Банку по тому же кредиту. В данном случае три объекта (2 земельных участка и жилое строение) рассматриваются как единый объект залога, и на них оформляется общая закладная.

3. Назначение объекта недвижимости – **жилое.**

Исключение: апартаменты, строение/садовый дом, используемые для целей проживания.

4. Объект залога должен использоваться по целевому назначению: **для проживания граждан.**

Исключение: возможно принятие в залог помещения, используемого для целей, иных кроме проживания, при одновременном соблюдении следующих условий:

- Кредит под залог приобретаемой недвижимости,
  - Помещение расположено не на первом этаже здания,
  - Помещение расположено в жилом здании,
  - Сохранена планировка и функциональное назначение помещений (наличие санузла, кухни).
5. Объект залога обязательно должен иметь отдельный вход, а также обособленный от других квартир или домов санузел (ванная комната и туалет) и кухню.

Исключения: Допускается принятие в качестве залога квартир-студий при выполнении следующих условий:

- выделенная зона кухни либо мокрая точка на территории жилой комнаты,
- наличие обособленного санузла.

Допускается принятие в качестве залога малогабаритных квартир при выполнении следующих условий:

- год постройки дома не ранее 2000,
  - общая площадь объекта не менее 18 кв.м.,
  - выделенная зона кухни либо мокрая точка на территории жилой комнаты,
  - наличие обособленного санузла.
  - первоначальный взнос – не менее 30%.
6. Место расположения объекта залога - **на территории города действия подразделения Банка**, осуществляющего выдачу кредитов под залог недвижимости. При этом, если объект недвижимости находится за чертой города, в котором находится подразделение Банка, осуществляющее выдачу кредита, то удаленность объекта недвижимости от такого города не должна превышать 100 км. Банком дополнительно установлен ограниченный перечень\* населенных пунктов, расположенных далее 100 км от города, в котором находится подразделение, осуществляющее выдачу кредитов под залог недвижимости. Запрещается принятие в залог объектов, расположенных на территории ЗАТО (закрытых административно-территориальных образований) и военных городков.  
**\*Дополнительный перечень населенных пунктов далее 100км от региона присутствия Банка выложен на сайте Банка на закладке «Требования».**
  7. В качестве обеспечения по одному кредиту возможно принятие **в залог более одного объекта** недвижимости, но не более двух. Каждый объект в отдельности должен удовлетворять всем требованиям Банка.  
Максимальный размер кредита не более:
    - 80% от стоимости квартиры или апартаментов, если первоначальный кредит был выдан на «приобретение или строительство жилого дома или квартиры», или на «приобретение или строительство жилого дома или квартиры и их капитальный ремонт или иное неотделимое улучшение».

- 70% от стоимости квартиры или апартаментов, если первоначальный кредит был выдан на любые иные цели или без указания целевого назначения.
- 70% от стоимости индивидуального жилого дома.

8. Объект залога должен принадлежать залогодателю(ям)/продавцу(ам) на праве собственности, зарегистрированном в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Данное требование распространяется также на незавершенный строительством объект - коттедж. В случае если кредит выдается на приобретение объекта незавершенного строительства – квартиры/таунхауса, данный объект должен принадлежать залогодателю на праве требования, зарегистрированном в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Земельный участок, на котором расположен жилой дом – объект оценки, может принадлежать залогодателю на праве аренды. При этом срок договора аренды должен превышать срок кредита и договор аренды должен быть зарегистрирован в установленном законом порядке. Право аренды не оценивается и в стоимость залога не входит.
9. Приобретаемый объект Залога может быть оформлен только **в индивидуальную собственность Заемщика.**
10. **Кредиты под залог приобретаемой недвижимости: Не могут быть зарегистрированы** лица, имеющие и сохраняющие право пользования объектом при переходе права собственности на него в соответствии с действующим законодательством РФ, например, на основании договора безвозмездного пользования жилым помещением, договора найма, договора аренды, и др. Не может быть зарегистрирован заемщик и члены семьи заемщика. **Кредиты под залог имеющейся недвижимости: Не могут быть зарегистрированы** находящиеся под опекой и попечительством члены семьи собственника, либо оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника; лица, имеющие и сохраняющие право пользования объектом при переходе права собственности на него в соответствии с действующим законодательством РФ, например, на основании договора безвозмездного пользования жилым помещением, договора найма, договора аренды, и др.
11. Среди лиц, находившихся ранее на **регистрационном учете в квартире**, не должно быть граждан, снятых с регистрационного учета в связи с отбытием в вооруженные силы РФ, в места лишения свободы, по месту работы и т.п., т.е. граждан, которые по возвращении имели бы право зарегистрироваться по месту жительства в заложенном объекте.
12. **Объект залога должен быть свободен от любых прав третьих лиц**, как физических, так и юридических (в том числе не обременен предыдущей ипотекой, наймом или правом временного безвозмездного пользования). В отношении предмета залога не должны быть заключены/подписаны какие-либо договоры, в том числе предварительные, направленные на его отчуждение третьим лицам. В правоподтверждающих документах (свидетельство о государственной регистрации права), а также в выписке из ЕГРП и кадастровом паспорте земельного участка (при залоге земельного участка) не должно быть указано каких-либо обременений/ограничений в праве собственности объекта и в праве использования объекта залога. Третьи лица не должны предъявлять никаких требований в отношении предмета залога, в том числе исков об аресте или обращении взыскания на предмет залога. Заемщику, залогодателю не должны быть известны обстоятельства, на основании которых третьи лица в будущем могут предъявить и удовлетворить требования о признании за ними права собственности или иных прав на предмет залога, иски об изъятии (истребовании) или об обременении предмета залога либо иные требования, удовлетворение которых может повлечь прекращение права собственности Залогодателя на предмет залога.

### 13. **Наличие незарегистрированных перепланировок/переоборудований:**

13.1 Не принимаются в залог следующие объекты недвижимости с незарегистрированными перепланировками/переоборудованиями:

13.1.1 несущие риск физической утраты предмета залога либо риск утраты права собственности (или потери титула собственности), а именно:

- демонтаж несущих конструкций, приводящий к нарушению их прочности и/или устойчивости (включая любые отверстия, проемы, ниши в несущих конструкциях, **за исключением демонтажа подоконного блока, в случае, если он является частью несущей стены**),
- перенос без соответствующего разрешения служб газа газового оборудования внутри квартиры **за пределы кухни**,
- нарушение общих границ объекта недвижимости.

13.1.2 Отраженными в документах БТИ в виде «красных линий» и/или при наличии других отметок органов БТИ. Данное ограничение действует только для программ, предусматривающих выдачу кредитных средств до момента регистрации залога: «Рефинансирование».

13.2 Допускается принятие в качестве обеспечения объектов недвижимости с незарегистрированными перепланировками не из числа перечисленных в пункте 13.1 с соблюдением следующих условий:

- уменьшение рыночной (оценочной) стоимости недвижимого имущества на стоимость узаконивания или приведения объекта в первоначальное состояние, указанную в отчете об оценке независимого оценщика;
- страховая компания согласна застраховать объект на стандартных условиях без оговорок и повышающих коэффициентов на весь срок кредита.

13.3 Возможно принятие в залог объекта со свободной планировкой\*\* при выполнении следующих условий:

- объект является новостройкой (в черновой отделке);
- свободная планировка предусмотрена актуальной технической документацией;
- коммуникации заведены в дом, если объектом залога является дом с земельным участком.

\*\*Объект со свободной планировкой представляет собой единое помещение, имеющее внешние и несущие стены, потолок, пол, систему отопления и мокрые точки. При этом условием кредитования должно являться обязательство заемщика после завершения работ по планировке предоставить в банк обновленную техническую документацию (кадастровый паспорт, поэтажный план, экспликацию).

14. Дом, в котором находится квартира, коттедж/индивидуальный дом/таунхаус не должен относиться к ветхому жилью, не должен стоять в плане под снос, не должен состоять на учете по постановке на капитальный ремонт, реконструкцию с отселением.

Не допускается принятие в залог объектов – квартир, расположенных в панельных домах, построенных ранее 1975 года и этажность которых не превышает 5 этажей (применительно только в отношении Москвы).

Максимальный износ здания, в котором расположен объект Залога – 60% (в соответствии с отчетом об оценке). Данные об износе принимаются как максимальное значение между данными технических документов и отчета об оценке. В случае, если износ залогового имущества составляет 50% и более, то дополнительно запрашивается справка из уполномоченных органов (БТИ, Администрация муниципального образования) об отсутствии планов по сносу или капитальному ремонту с отселением.

## 15. Дополнительные требования к объектам залога:

### 15.1 Квартира:

Залог квартиры коммунального заселения возможен при выполнении следующих условий:

- ипотека в силу закона;
- вся квартира полностью продается по одному договору и после государственной регистрации договора купли-продажи Покупатель/Заемщик будет единоличным собственником всей квартиры;
- наличие нотариально заверенных отказов всех продавцов от права преимущественной покупки либо в договоре купли продажи, заключаемом всеми собственниками объекта прописан отказ продавцов от права преимущественной покупки.

### 15.2 Земельный участок:

- Обязательно наличие межевания, границ участка в соответствии с действующим законодательством;

- Обязательно наличие кадастрового номера;
- Земельный участок должен относиться к одной из следующих категорий земель:
  - земли сельскохозяйственного назначения;
  - земли населенных пунктов.
- Земельный участок должен иметь разрешенное использование:
  - для индивидуального жилищного или дачного строительства;
  - для ведения личного подсобного хозяйства;
  - для садоводства.

- Земельный участок должен использоваться в соответствии с категорией и разрешенным использованием. Не допускается принятие в залог квартиры в многоквартирном доме, если такой дом построен на земле с разрешенным использованием: для индивидуального жилищного или дачного строительства, если данный факт может быть выявлен из правоустанавливающих документов.

### 15.3 Индивидуальный жилой дом/строение/садовый дом

- Расположение жилого строения на земельном участке: Жилое строение и все иные строения, передаваемые в залог должны располагаться строго в рамках границ земельного участка, передаваемого в залог.
- Расположение санузла: Внутри жилого помещения/помещения, используемого для проживания.
- Материал стен: Не допускается принятие в залог объектов – коттеджей/индивидуальных жилых домов с материалом стен - саман. Объекты-коттеджи/индивидуальные жилые дома с материалом стен - дерево, допускаются в качестве обеспечения только при условии, что год постройки данных домов 1985 г. и позднее. На другие материалы стен индивидуальных жилых домов/коттеджей данное ограничение не распространяется.

#### 15.3.1 Завершенный строительством индивидуальный жилой дом/строение/садовый дом:

Должен быть подключен к электрическим, паровым или газовым системам отопления, а также системам водоснабжения и канализации, в том числе функционирующих в автономном режиме. Например, канализация – септик; отопление – АОГВ (автономные системы отопления и горячего водоснабжения) и т.д. Обязательным является наличие и функционирование указанных видов коммуникаций. Все перечисленные коммуникации должны быть расположены непосредственно в доме (не в отдельно стоящих сооружениях на территории земельного участка). Допускается отсутствие подключения дома к системе газового снабжения.

Обязательно наличие крыши, стен, установленной входной двери и окон, а также железобетонного, каменного или кирпичного фундамента.

#### 15.3.2 Незавершенный строительством индивидуальный жилой дом/строение/садовый дом:

Допускается отсутствие подключения дома к электрическим, паровым или газовым системам отопления, водоснабжения и канализации, в том числе функционирующим в автономном режиме. Однако обязательно подведение данных систем к участку, а также наличие заключенных договоров о подключении их к дому и документов, подтверждающих оплату по договору. Допускается отсутствие подведения к участку системы газового снабжения.

Обязательно наличие крыши, несущих стен, входной двери и окон или оконзаменяющих средств, а также железобетонного, каменного или кирпичного фундамента.

### 15.4 Таунхаус:

Данный объект должен быть оформлен как часть жилого дома/ часть заблокированного жилого дома /отдельное жилое помещение/квартира.

Если Таунхаус оформлен как часть жилого помещения либо отдельное жилое помещение, оформляется залог Земельного участка, на котором находится данный объект (в случае если Земельный участок оформлен в индивидуальную собственность) или доли в праве общей долевой собственности на Земельный участок, на котором находится данный объект (в случае, если Земельный участок оформлен в общую долевую собственность нескольких лиц – собственников жилых помещений в заблокированном жилом доме, при условии соблюдения положений ст. 250 ГК РФ о преимущественном праве покупки).

Залог доли в праве общей долевой собственности возможен только в случае отсутствия возможности оформления земельного участка в индивидуальную собственность.

Если Таунхаус оформлен как квартира и Земельный участок не оформлен в собственность Заемщика, допускается залог Таунхауса без залога Земельного участка.

Для целей определения программы и финансовых условий кредитования Таунхаус трактуется как индивидуальный жилой дом/коттедж.

16. В документальной истории квартиры/коттеджа/индивидуального дома/таунхауса в качестве правоустанавливающих документов не должно быть судебных решений, срок обжалования которых не истек.

---

Окончательное решение о предоставлении кредита принимается Банком после рассмотрения полного комплекта документов, предоставленного клиентом. Для принятия решения Банк вправе запросить дополнительную информацию, а также документы, необходимые для подтверждения полученной информации. Банк оставляет за собой право отказать в предоставлении кредита без объяснения причин отказа.