



## **ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К НЕДВИЖИМОМУ ИМУЩЕСТВУ (ПРЕДМЕТУ ЗАЛОГА)**

Предметом залога по ипотечному кредиту может являться только объект недвижимости, который соответствует минимальным требованиям Банка.

### 1. Минимальные требования Банка, предъявляемые к квартире.

Квартира должна:

- 1.1. быть подключенной к центральным (городским) системам газо-, электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, центральной системе отопления, обеспечивающей подачу тепла на всю площадь квартиры, либо иметь автономную систему водо- и теплообеспечения;
- 1.2. удовлетворять санитарно-техническим нормам по обеспечению здоровья и безопасности жильцов;
- 1.3. соответствовать поэтажному плану (не иметь незарегистрированных в установленном действующим законодательством порядке перепланировок или переоборудований) за исключением случаев, перечисленных в Регламенте по проведению АПЗ в квартирах с произведенной перепланировкой/переоборудованием;
- 1.4. иметь не менее 3-х объектов-аналогов, расположенных в том же административно-территориальном округе, что и квартира;
- 1.5. здание, в котором расположена квартира, должно:
  - не находиться в аварийном состоянии;
  - иметь физический износ не более 60% включительно;
  - не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию с отселением;
  - иметь более 5-ти этажей;
- 1.6. кредитование Банком приобретения Недвижимого имущества в долевую собственность не осуществляется.

### 2. Минимальные требования Банка, предъявляемые к загородной жилой недвижимости.

#### 2.1 Основные требования к жилому дому

- 2.1.1 Право собственности, а в случае, если земельный участок принадлежит Продавцу на праве долгосрочной аренды - право аренды на объект должно быть зарегистрировано в ЕГРН (что подтверждается получаемыми Банком сведениями из ЕГРН, а в отношении аренды земельного участка – зарегистрированным Договором аренды земельного участка).
- 2.1.2 Объект не должен быть обременен правами третьих лиц, за исключением п. 2.2.2 настоящего документа.
- 2.1.3 Объект должен быть отдельно стоящим завершенным строительством жилым строением.
- 2.1.4 Объект должен находиться в населенном пункте, на территории которого располагаются иные индивидуальные дома, пригодные для круглогодичного проживания (не менее 3-х).
- 2.1.5 Объект должен быть пригоден для круглогодичного проживания:
  - Наличие подъездной дороги, возможность круглогодичного подъезда.
  - Наличие постоянного электроснабжения от внешнего источника через присоединенную сеть от энергоснабжающей организации.
  - Наличие в жилом доме центральной/локальной канализации, водоснабжения.

- Обеспечение системами отопления, за исключением обогревателей, работающих от электрической сети, а также переносных обогревателей (жилой дом должен отапливаться).
  - Наличие в жилом доме санузла (ванной комнаты и туалета) с установленным оборудованием.
  - Если жилой дом является нововозведенным зданием с первичной отделкой, то достаточно, чтобы трубы были выведены под оборудование внутри жилого дома.
- 2.1.6 Нахождение в удовлетворительном состоянии, отсутствие дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести к аварийности дома.
- 2.1.7 Износ конструктивных элементов должен быть не более 70%.

## 2.2 Основные требования к земельному участку

2.2.1 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 в получаемых Банком сведениях из ЕГРН должен быть указан именно этот земельный участок).

2.2.2 Допустимые обременения/ограничения: прокладка и эксплуатация линий электропередачи, связи, трубопроводов (газ, вода, канализация)/ водоохранная зона.

2.2.3 На земельном участке не должно находиться иных жилых объектов (помимо приобретаемого). Если на земельном участке находится более одного жилого объекта, кредитование не допускается.

2.2.4 Допустимое целевое назначение земельных участков:

- земли поселений (населенных пунктов)
- земли сельскохозяйственного назначения (не применимо, если объект кредитования: квартира,).

2.2.5 Допустимое разрешенное использование земли:

Если объект кредитования не является квартирой, таунхаусом, блок-секцией:

- жилая застройка;
- для индивидуального жилищного строительства;
- для дачного строительства;
- для ведения личного подсобного хозяйства (за исключением - для ведения личного подсобного хозяйства на полевых участках);
- под приусадебный участок;
- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей в целях жилищного строительства;
- для обслуживания жилого дома;
- для размещения жилого дома;
- эксплуатация индивидуального жилого дома;
- земли жилой застройки (индивидуальной);
- земли жилой застройки (для жилищных нужд);
- под жилую застройку (индивидуальную);
- под эксплуатацию существующего жилого дома;
- для жилищных нужд под жилой дом, для размещения домов индивидуальной жилой застройки;
- для частного домовладения;
- занимаемый индивидуальным жилым домом с приусадебным участком;
- для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства. Если отдельно огородничество – кредитование невозможно;
- для садоводства (при условии, что назначение дома во всех документах – «жилое»);
- малоэтажная жилая застройка;
- приусадебный участок личного подсобного хозяйства.

2.2.6 Дополнительные требования при долгосрочной аренде земли:

2.2.6.1 Срок договора аренды не должен быть менее срока кредитования +2 года.

2.2.6.2 Земельный участок не должен находиться в субаренде/залоге.