Общие требования к объектам недвижимости.

**Общие требования**

* расположен на территории Российской Федерации[[1]](#footnote-1);
* свободен от ограничений и обременений[[2]](#footnote-2) (если условиями Программ не предусмотрено иное), в том числе, не находится под арестом (запрещением), не является предметом оспариваемого права;
* не находится в собственности супруга Заемщика;
* ранее не находился в собственности у Заемщика или его супруга(-и), в том числе бывшего, в случае если недвижимость была приобретена во время брака[[3]](#footnote-3);
* право собственности или право требования на Объект недвижимости не является предметом судебного спора;

является жилым помещением/строением, либо нежилым - Гараж, Машино-место, Апартаменты)

* имеет железобетонный, каменный или кирпичный фундамент (кроме Гаражей и Машино-мест);
* имеет бетонные, железобетонные или смешанные перекрытия (за исключением Жилых домов и Таунхаусов);
* обеспечен коммуникациями (отопление, водоснабжение, электричество, канализация (в том числе функционирующим в автономном режиме), за исключением ОН на этапе строительства и Гаражей, Машино-мест)

**Общие требования на Вторичном рынке**

* износ Объекта недвижимости в соответствии с отчетом об оценке, произведенной независимой оценочной компанией, не превышает 65%;
* является свободным от регистрации лиц, имеющих и сохраняющих право пользования объектом при переходе права собственности на него в соответствии с действующим законодательством  РФ (например, на основании договора найма, безвозмездного пользования жилым помещением, договора аренды и др.).
* могут быть зарегистрированы Заемщик/Созаемщик/Залогодатель (-и) и члены их семьи (супруг (-а), родители, дети и иные родственники, признанные членами семьи и проживающие совместно с ним)[[4]](#footnote-4);
* допускается наличие зарегистрированных лиц на дату сделки при условии наличия в Договоре купли-продажи условий о выписке всех зарегистрированных лиц после оформления права собственности Заемщика на приобретаемый ОН[[5]](#footnote-5);
* имеет определенную площадь, границы, кадастровый номер и др. параметры;
* не находится в собственности лиц, признанных недееспособными/ограниченно дееспособными, за исключением несовершеннолетних лиц, а также лиц, находящихся в местах лишения свободы;
* не находится в аварийном состоянии;
* не относится к ветхому жилью;
* не состоит на учете по постановке на капитальный ремонт, реконструкцию с отселением, снос (за исключением Земельных участков и объектов недвижимости, включенных в программу реновации жилого фонда в городе Москве);
* не расположен в многоквартирном доме с деревянными внешними стенами;
* имеет отдельный вход (за исключением Машино-мест и Гаражей)
* имеет санузел (ванную комнату, туалет) и кухню за исключением:
* Машино-мест, Гаражей;
* Студий, апартаментов или иных объектов без отделки или со свободной планировкой при условии их фактического наличия в экспликации помещений объекта с указанием номера и площади и/или наличия соответствующих инженерных коммуникаций).

**Требования к отдельным ОН на Вторичном рынке**

Квартира

* принадлежит на праве собственности/праве хозяйственного ведения/оперативного управления;
* расположенав многоквартирном доме;
* отсутствуютнезарегистрированные в установленном законом порядке следующие переоборудования:
* затронуты несущие конструкции (за исключением подоконного блока, монтажа арочного блока в дверном проеме), перекрытия, вентиляционные короба или трубы стояков инженерных коммуникаций;
* изменены общие границы объекта недвижимости;
* изменен фасад здания (кроме случаев остекления летних помещений или монтажа климатического оборудования);
* выполнен перенос подключенных к общедомовой системе горячего водоснабжения радиаторов отопления на площади летних помещений;
* организованны теплые полы от общедомовых систем водоснабжения/отопления;
* Квартира оборудована нагревательными элементами с открытым горением;
* расширение санузла осуществлено за счет кухни, жилых или летних помещений квартиры;
* сантехническое и газовое оборудование вынесено за границы кухни/санузла, которые соответствуют техническим документам или газифицированная кухня объединена с жилыми помещениями[[6]](#footnote-6);
* не относится к специализированному жилищному фонду (в том числе служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях и иные жилые помещения в соответствии со статьей 92 главы 9 Жилищного кодекса Российской Федерации)

Таунхаус

* принадлежит на праве собственности;
* расположен в малоэтажном Жилом доме, разделенном на несколько одноуровневых либо многоуровневых Объектов недвижимости с изолированными входами (без общего подъезда);
* состоит из нескольких блоков, каждый из которых (Жилой дом/часть Жилого дома/Квартира) предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену без проемов с соседним блоком и имеет выход (подъезд) на территорию общего пользования);
* обеспечен подключением/подключен к электрическим сетям;
* передается в залог Банку вместе с Земельным участком под ним (при наличии Земельного участка, выделенного для Таунхауса)
* отсутствуютнезарегистрированные в установленном законом порядке следующие переоборудования:
* затронуты несущие конструкции (за исключением подоконного блока, монтажа арочного блока в дверном проеме), или перекрытия;
* изменены общие границы и этажность объекта недвижимости путем пристройки/надстройки капитальных конструкций

Жилой дом

* принадлежит на праве собственности;
* обеспечен подключением/подключен к электрическим сетям;
* не может быть:
* из сырцевого саманного кирпича;
* из ячеистых известняковых блоков;
* из экспериментальных материалов;
* шпальным;
* каркасно-щитовым;
* дощатым;
* передается в залог Банку вместе с Земельным участком под ним;
* отсутствуют незарегистрированные в установленном законом порядке следующие переоборудования в виде изменения общих границ и этажности объекта недвижимости путем пристройки/надстройки капитальных конструкций

Земельный участок

* принадлежит на праве собственности/аренды[[7]](#footnote-7);
* имеет кадастровый номер и четкие границы в результате межевания, установленные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;
* относится к категории земельных участков: земли населенных пунктов или земли сельскохозяйственного назначения (предназначенные под дачное строительство);
* имеет вид разрешенного использования:
* для индивидуального жилищного или дачного строительства;
* для ведения личного подсобного хозяйства;
* для садоводства;
* не находится в водоохранной зоне, резервной зоне, природоохранной зоне;
* не относится к особо охраняемым природным территориям (национальные парки, памятники природы и проч.) или иным территориям (зонам), в отношении которых законодательством Российской Федерации установлены особые условия использования и режим хозяйственной деятельности

Комната

* принадлежит на праве собственности;
* является последней Комнатой в Квартире, остальные Комнаты в которой принадлежат Залогодателю

Доля

* принадлежит на праве собственности;
* является последней долей в праве на Квартиру, остальные доли в праве на которую принадлежат Залогодателю

Апартаменты

* принадлежат на праве собственности;
* расположены на надземных этажах (не находятся на 1-ом этаже);
* являются структурно обособленным помещением, обеспечивающим возможность прямого доступа собственника – физического лица к помещениям общего пользования в здании;
* состоят из одного или нескольких помещений, в том числе помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием, в том числе с возможностью подключения электрического/газового кухонного оборудования и сантехприборов для приготовления пищи и имеют санузел;
* отсутствуют незарегистрированные в установленном законом порядке переоборудования, затрагивающие несущие конструкции (за исключением подоконного блока, монтажа арочного блока в дверном проеме), или перекрытия

Гараж

* принадлежит на праве собственности;
* является самостоятельным ОН

Машино-место

* принадлежит на праве собственности/праве хозяйственного ведения/оперативного управления;
* является самостоятельным ОН;
* минимально допустимый размер – 5,3 х 2,5 м;
* максимально допустимый размер – 6,2 х 3,6 м

1. за исключением республики Крым и города федерального значения Севастополь. [↑](#footnote-ref-1)
2. За исключением обременения в пользу Банка, объектов культурного наследия, доверительного управления владельцами закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, находящихся под управлением управляющих компаний или сервитута как ограничения права пользования земельным участком, установленного в пользу государства или юридических лиц (газопровод, нефтепровод, ЛЭП) при наличии письменного заявления лиц, в пользу которых установлен сервитут об отсутствии претензий в отношении построек, размещенных на указанном земельном участке, а также строящихся ОН, порядок принятия которых при наличии обременения на Земельный участок предусмотрен Внутренними документами, регламентирующими процедуру аккредитации и мониторинга объектов строительства. [↑](#footnote-ref-2)
3. За исключением случаев изменения установленного законом режима совместной собственности супругов (соглашение о разделе общего имущества супругов, брачный договор). [↑](#footnote-ref-3)
4. Применяется при кредитовании на приобретение доли/комнаты или при рефинансировании ипотечных кредитов. [↑](#footnote-ref-4)
5. Не применяется при реализации программ рефинансирования ипотечных кредитов. [↑](#footnote-ref-5)
6. Допускается наличие между кухней и остальными помещениями демонтированного дверного блока или отсутствие дверного полотна, или организация арки без увеличения ширины дверного проема. [↑](#footnote-ref-6)
7. Срок аренды не может быть менее срока предоставляемого кредита, за исключением первичного рынка. Применяется в случаях, предусмотренных Внутренними документами Банка и Программами. [↑](#footnote-ref-7)