

ТРЕБОВАНИЯ К ПРЕДМЕТУ ЗАЛОГА

1. Предметом залога может выступать:

– отдельная квартира (далее – Квартира), расположенная в многоквартирном доме¹, на которую в установленном законом порядке зарегистрировано право собственности, что подтверждается соответствующими документами, оформленными в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

– Квартира, в случае приобретения доли в праве общей собственности на Квартиру (при условии объединения 100% принадлежащих Заемщику долей и передачи всего объекта в залог).

– отдельное нежилое помещение (далее – Апартаменты), предназначенное для временного проживания, расположенное в нежилом здании, на которое в установленном законом порядке зарегистрировано право собственности, что подтверждается соответствующими документами, оформленными в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

– Земельный участок (далее – Земельный участок) с расположенным на нем жилым домом (далее – Жилой дом).

– Право собственности на Предмет залога:

1.1.1. приобретается:

- либо Заемщиком в собственность,
- либо супругами – Заемщиками в общую совместную собственность,
- либо Заемщиками в общую долевую собственность.

1.1.2. принадлежит:

- либо Заемщику на праве собственности (в том числе по долям, если в сумме данные доли составят 100% Предмета залога),
- либо супругам – Заемщикам на праве общей совместной собственности,
- либо Заемщикам на праве общей долевой собственности.

2. Банк не предоставляет кредит под залог:

2.1. Нежилых помещений (за исключением Апартаментов).

2.2. Отдельных комнат (части Квартиры), а также долей в праве общей долевой собственности на Квартиру (без последующего объединения принадлежащих заемщику 100% долей и передачи в залог всего объекта жилой недвижимости – Квартиры).

2.3. Квартир/Апартаментов/Земельного участка с расположенным на нем Жилым домом, находящихся на территории закрытого административно-территориального образования.

2.4. Квартир/Апартаментов, расположенных на цокольных или подвальных этажах многоквартирных жилых домов/нежилых зданий.

2.5. Квартир/Апартаментов/Земельного участка с расположенным на нем Жилым домом, фактически используемых в качестве нежилых (офиса, гостиницы, склада, развлекательного заведения или организации по предоставлению каких-либо услуг (по данным, указанным в Отчете об оценке или по фотографиям)).

2.6. Квартир, в истории которых содержится информация о нарушении прав детей при приватизации или при последующих сделках с Квартирой, включая снятие с регистрационного учета несовершеннолетнего в течение одного календарного года до приватизации.

2.7. Части Жилого дома, состоящей из одной или нескольких изолированных комнат;

2.8. Жилых домов, построенных из дерева/щитовых/каркасно-щитовых/саманных, или если часть/этаж Жилого дома построены из дерева/являются щитовыми/каркасно-щитовыми/саманными (за исключением условия п. 5.1.3.);

2.9. Жилых домов, являющихся объектом незавершенного строительства.

¹ Допускается расположение в многофункциональном комплексе гостиничного типа при условии, что закладываемый объект зарегистрирован как квартира.

2.10. Жилых домов, построенных на Земельных участках, целевое назначение которых было установлено/изменено с нарушением законодательства Российской Федерации, действовавшего на момент такого установления/изменения.

3. Предмет залога должен удовлетворять следующим требованиям:

3.1. Квартира/Апартаменты должны быть свободны от любых прав третьих лиц, в том числе не обременены предыдущей ипотекой, наймом или правом временного безвозмездного пользования по договору, а также в ЕГРН должны отсутствовать отметки о возражениях или наличии судебных споров в отношении зарегистрированного права собственности.

Исключения:

3.1.1. Допускается регистрация по месту жительства/по месту пребывания в Квартире, приобретаемой за счет кредитных средств и передаваемой Банку в залог с указанием в договоре купли-продажи срока освобождения Квартиры от зарегистрированных ранее лиц (Продавца/родственников Продавца), который не может превышать трех месяцев с даты подписания договора купли-продажи такой Квартиры.

3.1.2. Допускается обременение Квартиры правами пользования членов семьи Заемщика (Залогодателя) в случае ипотеки в силу договора (ст.292 ГК РФ).

3.1.3. Допускается обременение объекта недвижимости в пользу ПАО Банк «ФК Открытие» (ранее «НОМОС-БАНК» (ОАО)), ПАО «Ханты-Мансийский банк Открытие», «Ханты-Мансийский Банк» ОАО, ОАО Банк «Петрокоммерц», ПАО «БИНБАНК», АО «БИНБАНК Диджитал», Банк «ТРАСТ» (ПАО), ЗАО «Ипотечный агент НОМОС», ЗАО «Ипотечный агент Открытие 1», ЗАО «Ипотечный агент ХМБ-1», ЗАО «Ипотечный агент ХМБ-2», ЗАО «Ипотечный агент Петрокоммерц-1», ООО «Ипотечный агент Эклипс-1», АО «Ипотечный агент БФКО», или правопреемников указанных юридических лиц, при условии, что после предоставления ипотечного кредита данное обременение будет погашено.

3.1.4. Допускается обременение в виде обязательства по сохранению объекта (объекты культурного наследия).

3.1.5. Допускается обременение в виде «Доверительного управления».

3.1.6. Допускается наличие обременения объекта недвижимости в виде залога (ипотека в силу закона, либо договора) на момент принятия решения по залому, при отлагательном условии² о том, что на дату подписания кредитно – обеспечительной документации в Банк будут предоставлены документы, подтверждающие, что обязательства по кредиту, обеспеченному данным залогом, исполнены в полном объеме (справка кредитора, а так же копия закладной³, с отметкой владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, либо решение суда о прекращении ипотеки (при принятии решения по такому залому в договоре купли-продажи обязательно проверяется наличие условия о погашении существующей регистрационной записи об ипотеке до регистрации ипотеки в пользу Банка)⁴.

3.2. В отношении Квартиры/Апартаментов/Земельного участка с расположенным на нем Жилым домом не должны быть заключены/подписаны какие-либо договоры, в том числе предварительные, направленные на отчуждение, залог или аренду третьим лицам.

3.3. В Квартире/Жилом доме должна быть законная возможность осуществления регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания.

3.4. Квартира/Апартаменты должны иметь отдельные от других помещений (квартир/апартаментов) кухню⁵ и санузел⁶, в случаях, если Предметом залога является вновь построенное недвижимое

² Ответственность за исполнение отлагательных условий несет Специалист по проведению сделок.

³ Предоставляется при условии, что составление закладной предусматривалось при выдаче кредита, обеспеченного данным залогом.

⁴ В этом случае выдача кредита осуществляются после государственной регистрации ипотеки в пользу Банка. При этом выписка из ЕГРП должна содержать следующую информацию: залог, номер регистрационной записи об ипотеке (единственное обременение в пользу Банка).

⁵ Наличие изолированной кухни или фактическое выделение части площади **объекта под кухонное пространство**, должно быть подтверждено Отчетом об оценке с детальными фотографиями и описанием объекта.

⁶ Фактическое наличие санузла должно быть подтверждено в Отчете об оценке (как в описание объекта так и детальным фото).

имущество, допускается отсутствие отдельно выделенных кухни и санузла в данной Квартире/Апартаменты.

3.5. Квартира/Апартаменты должны быть оборудованы канализацией, электроснабжением, водоснабжением, за исключением п.3.9.

3.6. Квартира/Апартаменты должны быть подключены к централизованной системе отопления (паровой, газовой и т.п.), обеспечивающей подачу тепла на всю ее жилую площадь, либо иметь автономную систему жизнеобеспечения.

3.7. Квартира/Апартаменты должна быть обеспечены горячим и холодным водоснабжением в ванной комнате и/или на кухне).

3.8. В случае передачи в залог вновь построенного недвижимого имущества допускается отсутствие санитарно-технического оборудования, внутренней отделки, несущих стен/перегородок/коробов и разведения внутренних коммуникаций (вода/газ/отопление/водоотведение/электричество) по Квартире/Апартаменты (при условии, что имеется подведение всех коммуникаций к Квартире/Апартаменты).

3.9. Отчет об оценке не содержит сведения о неудовлетворительном состоянии коммуникаций, всех жилых и прочих помещений.

3.10. Для Квартиры - решение о возможности кредитования объектов недвижимости, имеющих незаконную перепланировку/переустройство, принимаются Банком исходя из характера произведенных изменений, информация о которых отражена в Отчете об оценке. Если в соответствии с Отчетом об оценке (иными документами/ сведениями) имеется информация:

- об изменении внешних границ объекта в результате незаконной перепланировки;
- о полном сносе несущих стен/стены (частичный снос в виде арочного проема: снос подоконной части оконно-балконного блока Банком допускается),
- о выносе/переносе газовой плиты на балкон/лоджию

то такой объект недвижимости не может быть принят в качестве Предмета залога⁷.

3.11. Квартира/Апартаменты/Земельный участок с расположенным на нем Жилым домом должны быть оценены Оценочной компанией с применением сравнительного подхода. Срок действия Отчета об оценке не более 180 календарных дней с даты его составления.

4. Многоквартирный дом/Нежилое здание, в котором расположены Квартира/Апартаменты, должны удовлетворять следующим требованиям⁷:

4.1. Должно находиться:

- на территории г. Москвы, г. Санкт-Петербурга, Московской области, Ленинградской области;
- в черте города присутствия объекта сети Банка,⁸ при условии, что Тарифами и условиями предусмотрено действие кредитного продукта, под залог Предмета залога, на территории данного города;
- для случаев, за исключением перечисленных выше: на расстоянии не более 100 км (измеряемом по протяженности автомобильных дорог общего пользования⁹) от местонахождения объекта сети Банка (для продуктов «Военная ипотека» и «Рефинансирование военной ипотеки» требование об удаленности не более 100 км от местонахождения объекта сети Банка не применяется).

4.2. Быть завершенным строительством и введенным в эксплуатацию.

4.3. Не находиться в аварийном состоянии.

4.4. Иметь износ не более 60%.

4.5. Не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт, реконструкцию с отселением или снос.

4.6. Иметь металлические, железобетонные или смешанные перекрытия.

⁷ Допускаются исключения в случае, когда собственником Предмета залога является Банк.

⁸ Объект сети Банка – подразделение/сотрудники Банка, осуществляющие выдачу ипотечных кредитов

⁹ Допускается расчет и подтверждение расстояния с использованием функционала «Маршрут» любого из следующих специализированных веб-сервисов: «Яндекс.Карты» (maps.yandex.ru), «Карты Google» (maps.google.ru), «Рамблер-Карты» (maps.rambler.ru), «Карты@Mail.Ru» (maps.mail.ru).

4.7. Не иметь материал стен – дерево (брус)

4.8. Этажность многоквартирного жилого дома/нежилого здания должна составлять не менее 2-х этажей.

4.9. Не иметь низкую ликвидность, что должно быть подтверждено Отчетом об оценке.

5. Жилой дом с Земельным участком под ним должны удовлетворять следующим требованиям⁷:

5.1. Местоположение Жилого дома с Земельным участком под ним в пределах городов присутствия офисов Банка или на удаленности от них (удаленность измеряется по протяженности автомобильных дорог общего пользования: не более 30 км. для городов миллионников, не более 15 км. для остальных городов).

5.2. На момент заключения сделки в Жилом доме не должно быть зарегистрированы граждане по месту жительства и месту пребывания.

5.3. Конструкция и коммуникации Жилого дома:

5.3.1. Жилой дом является отдельно стоящим объектом недвижимости.

5.3.2. Жилой дом должен быть пригоден для постоянного проживания (для круглогодичного проживания).

5.3.3. Год постройки Жилого дома:

- из бруса/клееного бруса – не ранее 2010 года;
- во всех остальных случаях – не более 25 лет до даты проведения оценки.

5.3.4. Материал стен Жилого дома – брус/клееный брус, кирпич, бетон, в т.ч. материал на основе бетона – газоблок, пеноблок, твинблок и т.п.

5.3.5. Материал фундамента Жилого дома – камень (бутовый, бутобетонный, кирпичный или другое) или железобетон (свайный, столбчатый, сплошная плита или другое).

5.3.6. Количество надземных этажей Жилого дома – не более 3.

5.3.7. Жилой дом должен отвечать следующим требованиям:

- не находится в аварийном состоянии;
- не состоять на учете на снос или реконструкцию с отселением;
- иметь входную дверь, окна и крышу, которые находятся в исправном состоянии;
- иметь отдельные помещения – кухню (либо кухню-нишу, кухню-столовую, кухонное пространство), ванную комнату или душевую, санузел.

5.3.8. Жилой дом должен быть оборудован инженерными коммуникациями и подключен:

- к электросети и установлены счетчики учета электроэнергии;
- к центральному отоплению или оборудован автономной газовой или электрической системой отопления, осуществлена разводка труб для теплоносителя и установлены радиаторы отопления;
- к всесезонному водопроводу или скважине;
- к канализационной сети или локальному очистному сооружению, осуществлена разводка канализационных труб.

5.3.9. Жилой дом и Земельный участок под ним должны иметь возможность круглогодичного автомобильного подъезда

5.4. Требования к Земельному участку:

5.4.1. Целевое назначение (категория) Земельного участка:

- или земли населенных пунктов с разрешенным использованием, предусматривающим возможность возведения и/или обслуживания индивидуального жилого дома – «для индивидуального жилищного строительства», «для ведения личного подсобного хозяйства», «для дачного строительства», «для садоводства» и прочее;
- или земли сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием «для дачного строительства», «садоводства», «для ведения личного подсобного хозяйства».

5.4.2. Земельный участок должен иметь границы (описание местоположения границ, координаты характерных точек границ), установленные в соответствии с требованиями земельного законодательства (межевание).

5.4.3. Дополнительные требования:

- Если подъезд к Жилому дому осуществляется через другой земельный участок, примыкающий к Земельному участку под Жилым домом (оба земельных участка принадлежат одному собственнику), в залог в обязательном порядке передаются Жилой дом и оба земельных участка (Земельный участок под Жилым домом и земельный участок, через который осуществляется подъезд к Жилому дому).

Если Жилой дом расположен на границе двух земельных участков, принадлежащих одному собственнику, в залог в обязательном порядке передаются Жилой дом и оба смежных земельных участка под Жилым домом.