**ТРЕБОВАНИЯ К ПРЕДМЕТУ ЗАЛОГА**

1. **Предметом залога может выступать:**

* отдельная квартира (далее – Квартира), расположенная в многоквартирном доме, 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.
  1. Право собственности на Предмет залога:
     1. приобретается:
        + либо Заемщиком в собственность,
        + либо супругами – Заемщиками в общую совместную собственность,
        + либо Заемщиками в общую долевую собственность.
     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.

1. **Банк не предоставляет кредит под залог:**
   1. Нежилых помещений (за исключением Апартаментов).
   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).
   3. Квартир/Апартаментов, находящихся на территории закрытого административно-территориального образования.
   4. Квартир/Апартаментов, расположенных на цокольных или подвальных этажах многоквартирных жилых домов/нежилых зданий.
   5. Квартир/Апартаментов, фактически используемых в качестве нежилых (офиса, склада, развлекательного заведения или организации по предоставлению каких-либо услуг (по данным, указанным в Отчете об оценке)).
   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. **Предмет залога должен удовлетворять следующим требованиям:**
   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 ЕГРП должны отсутствовать отметки о возражениях или наличии судебных споров в отношении зарегистрированного права собственности.

Исключения:

* + 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.
    2. Допускается обременение Квартиры правами пользования членов семьи Заемщика (Залогодателя) в случае ипотеки в силу договора (ст.292 ГК РФ).
    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», 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.
    4. Допускается для Квартир, расположенных в г. Санкт-Петербург, обременение в виде обязательства по сохранению объекта (объекты культурного наследия)[[1]](#footnote-1).
    5. Допускается обременение в виде «Доверительного управления». При этом в Банк до заключения кредитного договора дополнительно должны быть предоставлены Правила доверительного управления имуществом ПИФ, содержащие полномочия на отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего членам ПИФ, а также согласие специализированного депозитария на отчуждение приобретаемого с использованием кредитных денежных средств объекта недвижимого имущества ПИФ (проект).
    6. Допускается наличие обременения объекта недвижимости в виде залога (ипотека в силу закона, либо договора) на момент принятия решения по залогу, при отлагательном условии[[2]](#footnote-2) 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 закладной[[3]](#footnote-3), с отметкой владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, либо решение суда о прекращении ипотеки (при принятии решения по такому залогу в договоре купли-продажи обязательно проверяется наличие условия о погашении существующей регистрационной записи об ипотеке до регистрации ипотеки в пользу Банка)[[4]](#footnote-4).
  1. В отношении Квартиры/Апартаментов не должны быть заключены/подписаны какие-либо договоры, в том числе предварительные, направленные на отчуждение, залог или аренду третьим лицам.
  2. В Квартире должна быть законная возможность осуществления регистрации граждан по месту жительства и месту пребывания.
  3. Среди лиц, находившихся ранее на регистрационном учете в Квартире, не должно быть граждан, временно снятых с регистрационного учета в связи с отбытием в вооруженные силы Российской Федерации, в места лишения свободы и т.п., т.е. граждан, которые по возвращении имели бы право зарегистрироваться по месту жительства в заложенной Квартире, без предоставления документов, являющихся в соответствии с жилищным законодательством РФ основанием для вселения/регистрации.
  4. Квартира/Апартаменты должны иметь отдельные от других помещений (квартир/апартаментов) кухню[[5]](#footnote-5) и санузел[[6]](#footnote-6), в случаях, если Предметом залога является вновь построенное недвижимое имущество, допускается отсутствие отдельно выделенных кухни и санузла в данной Квартире/Апартаментах.
  5. Квартира/Апартаменты должны быть оборудованы канализацией, электроснабжением, водоснабжением, за исключением п.3.9.
  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.
  7. Квартира/Апартаменты должна быть обеспечены горячим и холодным водоснабжением в ванной комнате и/или на кухне).
  8. В случае передачи в залог вновь построенного недвижимого имущества допускается отсутствие санитарно-технического оборудования, внутренней отделки, ненесущих стен/перегородок/коробов и разведения внутренних коммуникаций (вода/газ/отопление/водоотведение/электричество) по Квартире/Апартаментам (при условии, что имеется подведение всех коммуникаций к Квартире/Апартаментам).
  9. Отчет об оценке не содержит сведения о неудовлетворительном состоянии коммуникаций, всех жилых и прочих помещений.
  10. Для Квартиры - решение о возможности кредитования объектов недвижимости, имеющих неузаконенную 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 неузаконенной перепланировки;
* о полном сносе несущих стен/стены (частичный снос в виде арочного проема: снос подоконной части оконно-балконого блока Банком допускается),

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

* 1. Квартира/Апартаменты должна быть оценена Оценочной компанией с применением сравнительного подхода. Срок действия Отчета об оценке не более 180 календарных дней с даты его составления.

1. **Многоквартирный дом/Нежилое здание, в котором расположены Квартира/Апартаменты, должны удовлетворять следующим требованиям:**
   1. Должно находиться:

* на территории г. Москвы, г. Санкт-Петербурга, Московской области, Ленинградской области;
* в черте города присутствия объекта сети Банка,[[7]](#footnote-7) 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 пользования[[8]](#footnote-8)) от местонахождения объекта сети Банка.
  1. Быть завершенным строительством и введенным в эксплуатацию.
  2. Не находиться в аварийном состоянии.
  3. Иметь износ не более 60%.
  4. Не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт, реконструкцию с отселением или снос.
  5. Иметь металлические, железобетонные или смешанные перекрытия.
  6. Не иметь материал стен – дерево (брус)
  7. Этажность многоквартирного жилого дома/нежилого здания должна составлять не менее 2-х этажей.
  8. По Квартирам, расположенным в г. Москве в панельных домах до 1975 года постройки, этажностью до пяти этажей включительно (так называемые «хрущевки») в деле должна содержаться справка о характере перекрытий и планах на снос и реконструкцию дома[[9]](#footnote-9).

1. **Требования к ипотечной сделке (купли-продажи жилого недвижимого имущества):**
   1. В случае если в истории Предмета залога содержится информация:
      1. о сделках между родственниками[[10]](#footnote-10) (в том числе по доверенности), включая мужа и жену;
      2. о дарении комнат в коммунальной квартире лицам, не состоящим в родстве с дарителем;
      3. позволяющая делать предположения о так называемом «срочном выкупе» Предмета залога (например: совершение двух и более сделок с объектам недвижимости в пределах одного календарного года);
      4. об отсутствии подтвержденных расчетов между сторонами по договору купли-продажи, заключенному не ранее трех лет до момента приобретения объекта недвижимости за счет кредитных средств (при условии, что в договоре содержится условие о проведении расчетов после регистрации договора);
      5. об отчуждении в течение трех лет до момента приобретения объекта недвижимости за счет кредитных средств, совершенном доверенным лицом собственника (по доверенности);
      6. о том, что Предмет залога был ранее в собственности у Заемщика и/или Солидарного заемщика (обратный выкуп);
      7. о том, что объект недвижимости был ранее в собственности супруга (в том числе и бывшего) Заемщика и/или Солидарного заемщика (дополнительные условия о приобретении Предмета залога у бывшего супруга/супруги указаны в пункте 5.2);
      8. о том, что Заемщик или Солидарный заемщик либо супруг(а) Заемщика или Солидарного заемщика (в том числе и бывший) был ранее зарегистрирован (либо зарегистрирован в момент заключения сделки) по месту жительства в этом Предмете залога,
      9. о том, что право собственности на Предмет залога было признано в судебном порядке при отсутствии разрешения на ввод в эксплуатацию жилого дома, в котором расположен данный Предмет залога,

то Банк вправе потребовать предоставление дополнительных документов (в т.ч. заключение Страховой компании) и определить схему расчетов по сделке с данным Предметом залога.

В случае, указанном в п. 5.1.9, при отсутствии разрешения/постановления на ввод в эксплуатацию жилого дома, в котором расположен Предмет залога, в обязательном порядке требуется предоставление копии данного разрешения/постановления либо официального документа, который бы содержал информацию о вводе данного объекта в эксплуатацию (прим. решение суда).

* 1. Банк кредитует сделки между бывшими супругами в следующих случаях:
     1. до заключения договора купли-продажи недвижимого имущества произведен раздел совместно нажитого с супругом Заемщика имущества и с момента такого раздела прошло более 6 месяцев;
     2. до заключения договора купли-продажи недвижимого имущества заключен брачный договор, согласно которому недвижимое имущество, являющееся Предметом залога, признано собственностью бывшего супруга Заемщика (продавца);
     3. недвижимое имущество получено бывшим супругом Заемщика (продавцом) в дар или в порядке наследования;
     4. недвижимое имущество приобретено бывшим супругом Заемщика (продавцом) после расторжения брака.
  2. В случае если продавцом по договору купли-продажи недвижимого имущества является физическое лицо, договор должен быть подписан продавцом собственноручно, а не третьим лицом, действующим на основании доверенности, выданной собственником, за исключением нижеперечисленных случаев:
     1. В порядке исключения, допускается проведение сделки по доверенности, при соблюдении следующих условий:
* предоставленная доверенность не является генеральной (т.е доверенность выдана на совершение сделки с конкретным объектом недвижимости, а не со всем имуществом доверителя);
* предоставленная доверенность не является доверенностью, выданной законным представителем от имени малолетнего или от имени недееспособного гражданина, **т.е сделки от имени несовершеннолетних, не достигших четырнадцати лет, а также от имени граждан, признанных в судебном порядке недееспособными, могут совершать только их родители (усыновители), опекуны;**
* на сделку предоставлено согласие Страховой компании в части комплексного страхования с учетом проведения сделки по доверенности (в согласии Страховой компании указаны реквизиты доверенности);
* в день сделки собственником (продавцом) предъявлен паспорт и предоставлено заявление (в произвольной форме, (с указанием реквизитов доверенности) о том, что доверенность не отозвана, при личной явке собственника (продавца) в  офис Банка в том регионе, где находится продавец. Заверенные сотрудником Банка (с указанием «копия верна», даты заверения, должности и Ф.И.О заверяющего сотрудника Банка в офисе по месту нахождения продавца) копии паспорта и заявления направляются по защищенным каналам связи в офис проведения сделки, (заверенные копии д.б. в кредитном досье)[[11]](#footnote-11);
* проверка доверенности на сайте <http://reestr-dover.ru/> и/или подтверждение факта выдачи доверенности по телефону нотариусом, выдавшим доверенность и в день сделки Специалистом по проведению сделок.
  + 1. К сделкам по доверенности, в случаях, указанных в п.5.3.1 предъявляются следующие обязательные условия:
* Оплата за приобретаемый объект недвижимости (в части кредитных средств) может осуществляться только безналичным переводом на счет собственника (продавца) после регистрации залога в пользу Банка;
* Занижение цены в ДКП недопустимо.
  + 1. Проведение сделки по доверенности, в случаях не подпадающих под исключение, указанное в п.5.3.1, возможно только по дополнительному письменному согласованию с ОПЗ.
  1. Не допускается приобретение Заемщиком с использованием средств ипотечного кредита объекта недвижимости, находящегося в собственности его супруга (а также близких родственников супруга), родителей, детей, бабушек, дедушек, полнородных/неполнородных братьев/сестер, усыновителей/усыновленных, а также иных родственников в случае, если продаваемое недвижимое имущество является единственным жильем продавца (т.е. у продавца в собственности/общей долевой собственности/общей совместной собственности отсутствует иное жилое недвижимое имущество)[[12]](#footnote-12).
  2. Сделки, связанные с распоряжением объектом недвижимости на условиях опеки, а также сделки по отчуждению объекта недвижимости, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат обязательному нотариальному удостоверению в соответствии с законом.
  3. Сделки, связанные с отчуждением долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат обязательному нотариальному удостоверению[[13]](#footnote-13).

1. При наличии документа, подтверждающего отсутствие в объекте недвижимости элементов интерьера, представляющих историко-культурную ценность. [↑](#footnote-ref-1)
2. Ответственность за исполнение отлагательных условий несет Специалист по проведению сделок. [↑](#footnote-ref-2)
3. Предоставляется при условии, что составление закладной предусматривалось при выдаче кредита, обеспеченного данным залогом. [↑](#footnote-ref-3)
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). [↑](#footnote-ref-4)
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. [↑](#footnote-ref-5)
6. Фактическое наличие санузла должно быть подтверждено в Отчете об оценке (как в описание объекта так и детальным фото). [↑](#footnote-ref-6)
7. Объект сети Банка – подразделение/сотрудники Банка, осуществляющие выдачу ипотечных кредитов [↑](#footnote-ref-7)
8. 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). [↑](#footnote-ref-8)
9. Доля кредитов, обеспечением которых являются указанные в данном пункте объекты недвижимого имущества, не должна превышать в объемном показателе 10% от портфеля, сформированного в текущем календарном году. [↑](#footnote-ref-9)
10. При этом в Договоре купли - продажи, заключаемом между Заемщиком и продавцом, необходимо указать фразу следующего содержания «При заключении настоящего Договора стороны подтверждают отсутствие друг к другу каких-либо материальных претензий». [↑](#footnote-ref-10)
11. Ответственность за коммуникации с сотрудником Банка, по месту нахождения собственника (продавца) и наличию надлежащим образом заверенных документов в офисе по месту проведения сделки, в день сделки несет Специалист по проведению сделок. [↑](#footnote-ref-11)
12. Наличие альтернативного жилого недвижимого имущества подтверждается актуальной выпиской из ЕГРН. [↑](#footnote-ref-12)
13. Условия в части нотариального удостоверения сделок не применяются к сделкам, связанным с отчуждением недвижимого имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд. [↑](#footnote-ref-13)