**Общие требования к Недвижимому имуществу**

* Предмет залога должен иметь степень ликвидности[[1]](#footnote-1) не ниже средней (наличие массового рынка оборота аналогичных объектов).
* Стоимость предмета залога должна подтверждаться отчетом об оценке, составленным согласованным Банком оценщиком. Отчет об оценке и порядок оценки должны соответствовать требованиям действующего законодательства.
* Предмет залога должен принадлежать залогодателю на праве собственности.
* Если предметом залога является здание, строение или сооружение, то в залог обязательно передается Земельный участок, на котором находится данное здание, строение или сооружение.

**Расположение Недвижимого имущества**

На территории субъекта, в котором осуществляет деятельность Банк / филиал Банка,с учетом следующего:

* Для субъектов Российской Федерации, находящихся в Центральном, Южном и Приволжском федеральных округах, а также Ленинградской, Калининградской областей и Ставропольского края предмет залога может располагаться в любом населенном пункте.
* Для остальных субъектов Российской Федерации предмет залога может располагаться в населенном пункте не далее 50 км (не далее 70 км для филиалов: Кемеровский, Новгородский, Ростовский, Иркутский, Приморский) от города присутствия Банка / филиала Банка.
* Если Гараж/Машиноместо является частью дома / многоквартирного дома, то кредит может быть предоставлен только при условии приобретения и передачи в залог Жилого дома / Квартиры в доме, в котором приобретается Гараж/Машиноместо.

**Характеристики Недвижимого имущества**

* Наличие входных дверей, окон.
* Физический износ здания, в котором расположен предмет залога, не превышает 60 %.
* Не имеет незаконно произведенных переустройств и перепланировок, оказывающих существенное негативное влияние на стоимость Недвижимого имущества.
* В случае, если перепланировка произведена, то данный объект недвижимости возможно принять в качестве предмета залога, при условии предоставления в Банк отчета об оценке Недвижимого имущества, в котором уточнена возможность согласования данной перепланировки и указаны ее стоимостные параметры.
* Подключено к электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю его площадь, за исключением летних помещений, либо имеет автономную систему жизнеобеспечения (при условии оценки Жилого дома или Таунхауса оценщиком как объекта, имеющего среднюю либо высокую степень ликвидности, допускается отсутствие подключения к центральным системам канализации, водо-, газоснабжения).
* В случае, если предметом залога является Земельный участок: он должен иметь границы (описание местоположения границ, координаты характерных точек границ), установленные в соответствии с требованиями земельного законодательства Российской Федерации. Земельный участок должен иметь категорию земель: земли населенных пунктов.

**Приобретаемым Недвижимым имуществом не могут быть:**

* Комнаты.
* Доли Недвижимого имущества.
* Не предназначенные для круглогодичного проживания летние, дачные, садовые домики.
* Помещения, в которых отсутствуют коммуникации.
* Помещения с печным отоплением, если таковое является основным источником отопления.

**Зарегистрированные лица (если применимо)**

* На момент выдачи Кредита по адресу предмета залога могут быть зарегистрированы третьи лица. При этом в Договоре купли-продажи Недвижимого имущества должен быть указан конкретный срок, в течение которого данные лица должны быть сняты с регистрационного учета. Данный срок не может превышать 3-х месяцев.
* После регистрации ипотеки в пользу Банка и снятия с регистрационного учета третьих лиц (при наличии) по адресу предмета залога могут быть зарегистрированы только Залогодатель и Члены его семьи (за исключением недееспособных лиц). Под недееспособными понимаются лица, признанные недееспособными / ограниченно дееспособными по решению суда.

**Обременения**

* На момент выдачи Кредита предмет залога может находиться под обременением. При этом на момент расчета с продавцом предмет залога должен быть свободен от любых прав третьих лиц (за исключением наличия зарегистрированных лиц), в том числе не обременен предшествующей ипотекой, правом временного безвозмездного пользования, в отношении предмета залога не зарегистрированы договоры аренды.
* На момент выдачи кредита предмет залога может находиться под обременением в виде доверительного управления, при этом на дату перехода права собственности к Заемщику обременение должно быть снято.
* В отношении предмета залога не должны быть заключены/подписаны какие-либо договоры, в том числе предварительные, направленные на его отчуждение третьим лицам.
* Третьи лица не предъявляют требований в отношении предмета залога, в том числе исков об обращении взыскания на предмет залога с наложением ареста на имущество. Заемщику, Залогодателю, уполномоченным подразделениям Банка не известны обстоятельства, на основании которых третьи лица в будущем могут предъявить иск о признании за ними права собственности или иных прав на Недвижимое имущество, предлагаемое в качестве предмета залога, а также не известно о наличии исков об изъятии (истребовании) или об обременении Недвижимого имущества либо иных требований, удовлетворение которых может повлечь прекращение права собственности Залогодателя на предмет залога.
1. *Показатель определяется и указывается в отчете об оценке, составленном согласованным Банком оценщиком.* [↑](#footnote-ref-1)