**Требования** **к** **предмету** **залога\_Жилой** **дом** **с** **земельным** **участком**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | **Предметом** **залога** **может** **выступать:**  **(1)**приобретаемый за счет кредитных средств индивидуальный жилой дом и земельный участок / жилой блок и земельный участок. Все объекты недвижимости, расположенные на земельном участке и указанные в выписке из ЕГРН, продаются заемщику и оформляются в залог Банку.  **(2)**жилое помещение может быть предметом залога независимо от того, как оно именуется в торговом (коммерческом) предложении («таунхаус», «жилой блок в таунхаусе/ дуплексе/ квадрохаусе» и иное), при условии документального подтверждения факта, что конструктивно и юридически данный объект недвижимости является жилым помещением, соответствующим требованиям Банка. |
| 2. | **Здание,** **в** **котором** **находится** **жилой** **блок/индивидуальный** **жилой** **дом,** **должно** **(-жен):**  **1)** располагаться в радиусе 150 километров от любого филиала/дополнительного/операционного/кредитно-кассового офиса Банка либо на территории Краснодарского края независимо от удаленности от подразделений Банка1;  **2)** не находиться в аварийном состоянии (согласно отчету об оценке);  **3)** иметь удовлетворительное состояние, соответствие санитарно-гигиеническим нормам, отсутствие аварийности и дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести к частичной/полной непригодности к эксплуатации / аварийности;  **4)** быть пригодным для постоянного проживания;  **5)** иметь отдельную кухню и санитарный узел внутри жилого помещения;  **6)** иметь перекрытия, стены (ограждающие несущие конструкции), кровлю, заполненные дверные и оконные проемы, исправное состояние входной двери, окон, а также крыши и кровли;  **7)** быть подключен (-о) к системам круглогодичного центрального газо-, электроснабжения горячего и холодного водоснабжения (в том числе автономным), к газовым, электрическим или паровым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помещения, исправное состояние санитарно-технического оборудования. При этом:  в случае приобретения вновь построенного жилого помещения, допускается отсутствие санитарно-технического оборудования и внутренней отделки;  в случае приобретения жилого помещения, расположенного в сельском населенном пункте, допускается отсутствие подключения к центральным системам водо-, газоснабжения при наличии совокупности следующих обстоятельств:  **–** согласно отчету об оценке жилое помещение оценено как объект недвижимости, имеющий среднюю либо высокую степень ликвидности;  **–** наличие в доме автономной системы отопления (котлы отопления на магистральном газе, электричестве, твердом или жидком |

1 Допускается расположение жилого блока/жилого дома в радиусе до 300 км. от любого филиала/дополнительного/операционного/кредитно-кассового офиса Банка для следующих городов: Абакан; Белгород; Волгоград; Екатеринбург; Пермь; Тула; Тюмень. Для Республики Адыгея предмет залога может находиться в 150 км от г. Краснодара.

1

|  |  |
| --- | --- |
|  | топливе) со стационарными приборами отопления, обеспечивающей отопление всех жилых помещений. **8)** иметь бетонный, каменный или кирпичный фундамент;  **9)** иметь основным строительным материалом стен дома бетон, кирпич или строительные блоки, древесина (брус, бревно, каркас) (с возможной комбинацией указанных материалов и их производных);  **10)** иметь подъездную дорогу, обеспечивающую круглогодичный проезд к земельному участку; **11)** иметь процент износа менее 50%;  **12)** иметь год постройки не ранее 1995 года (включительно). |
| 3. | **Требования** **к** **предмету** **залога** **правового** **характера:**  **(1)**продавцом предмета залога не может выступать лицо, в отношении которого возбуждено производство по делу о банкротстве/находящееся в процессе ликвидации;  **(2)**право собственности продавца на предмет залога должно быть зарегистрировано в ЕГРН и подтверждено соответствующими документами;  **(3)**предмет залога должен быть свободен от прав третьих лиц, в том числе от: прав пользования, сохраняющихся в соответствии с законом после приобретения жилого помещения покупателем, предшествующей ипотеки, запрещений, арестов, споров, правопритязаний и иных обременений (таких как рента, наем, аренда, безвозмездное пользование, охранных обязательств и прочее), за исключением:   обременения залогом в пользу Банка;   градостроительных ограничений, допускающих строительство и эксплуатацию имущества соответствующего вида;  **(4)**не допускается приобретение имущества, если при его приобретении в счет оплаты продавцом были переданы собственные векселя; **(5)**не допускается приобретение индивидуального жилого дома без одновременного приобретения земельного участка и всех иных  расположенных на нем объектов недвижимости;  **(6)**не допускается приобретение индивидуального жилого дома/ жилого блока без одновременного приобретения веранды или террасы (при наличии);  **(7)**земельный участок должен относиться к категории земель и иметь вид разрешенного использования, допускающей (ий) размещение индивидуального жилого дома/жилого блока;  **(8)**не допускается кредитование на приобретение индивидуального жилого дома/жилого блока с земельным участком, если границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями законодательства (отсутствуют сведения о координатах характерных точек границ такого земельного участка) или одна из границ земельного участка пересекает одну из границ другого земельного участка;  **(9)**не допускается кредитование на приобретение части жилого дома;  **(10)** при наличии несанкционированной перепланировки жилое помещение может являться предметом залога при одновременном выполнении следующих условий**:**  **-** реконструкция/перепланировка/переустройство/переоборудование относится к видам, согласованным Банком; **-** произведенная перепланировка может быть узаконена в установленном порядке; |

2

|  |  |
| --- | --- |
|  | **-** кредитным договором будет предусмотрена обязанность заемщика согласовать совершенную реконструкцию/перепланировку/переустройство/переоборудование или возвратить имущество в прежнее состояние в течение 12 месяцев с даты предоставления кредита |
| 4. | **Требование** **к** **жилому** **помещению** **в** **отношении** **лиц,** **зарегистрированных** **в** **нем** **по** **месту** **жительства/** **пребывания:**  **(1)**не допускается приобретение жилого помещения, если среди лиц, ранее зарегистрированных в нем по месту жительства, имеются лица, снятые с регистрационного учета в связи с отбытием в вооруженные силы РФ или в места лишения свободы. Указанное ограничение не относится к членам семьи продавца, к которым в соответствии с Жилищным кодексом РФ относятся: проживающие совместно с данным собственником в принадлежащем ему жилом помещении его супруг, а также дети и родители данного собственника. Другие родственники, нетрудоспособные иждивенцы и в исключительных случаях иные граждане могут быть признаны членами семьи собственника, если они вселены собственником в качестве членов своей семьи;  **(2)**все лица, состоящие на регистрационном учете по месту жительства/пребывания в жилом помещении, должны быть сняты с регистрационного учета:   на момент окончательных расчетов между продавцом и покупателем по договору о приобретении предмета залога с использованием индивидуального банковского сейфа/аккредитива Банка/до выдачи кредита либо   в иной согласованный продавцом и покупателем срок (но не позднее 6 месяцев с даты государственной регистрации перехода права собственности на жилое помещение к покупателю);  **(3)**если в жилом помещении состоят на регистрационном учете по месту жительства/ пребывания либо фактически проживают/ имеют право проживать несовершеннолетние лица/ недееспособные или ограниченно дееспособные лица, то кредитование осуществляется при предоставлении документов, свидетельствующих об их регистрации по иному адресу либо о наличии в их собственности иного имущества. |

3