**Требования** **к** **предмету** **залога\_Квартира** **(Готовое** **жилье)**

|  |  |
| --- | --- |
| 1. | **Предметом** **залога** **может** **выступать:**  **(1)**приобретаемая за счет кредитных средств квартира. Коммунальная квартира может быть предметом залога в случае, если заемщиком приобретаются в собственность все комнаты коммунальной квартиры и передаются Банку в залог целиком в виде единой квартиры;  **(2)**кредитование на приобретение доли в квартире допускается только в случае, если заемщику уже принадлежит доля в праве общей долевой собственности на квартиру, и заемщик с использованием кредита выкупает у всех остальных долевых собственников их доли и становится единоличным собственником квартиры1. |
| 2. | **Здание,** **в** **котором** **расположена** **квартира,** **должно:**  **(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 Банка2;  **(2)**не находиться в аварийном состоянии (согласно отчету об оценке);  **(3)**иметь несущие стены из кирпича и/или крупных блоков и/или железобетонных панелей;  **(4)**иметь межэтажные и чердачные перекрытия из железобетонных плит. Если износ здания на момент рассмотрения Банком квартиры не превышает 45%, допускаются деревянные межэтажные и чердачные перекрытия (в т. ч. по металлическим балкам); приобретение квартир в таких зданиях допускается при условии выбора заемщиком условий кредитования со страхованием и при оценке квартиры по отчету об оценке как объекта, имеющего высокую или среднюю степень ликвидности;  **(5)**не находиться в доме, признанным в установленном Правительством РФ порядке аварийным и подлежащим сносу, либо доме, снос/ реконструкция которого планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления (состоять в плане по сносу, реконструкции), не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт с отселением;  **(6)**не иметь материал несущих стен – дерево; **(7)**не иметь процент износа более 55%;  **(8)**не относиться к домам:  – «панельного» типа, расположенным в г. Москве, этажностью до 5 этажей (включительно) (исключение – дома входящие в программу реновации жилищного фонда г. Москвы и расположенные в Троицком и Новомосковском административных округах («новая Москва»))3; |

1 При условии оформления договора залога имеющейся у заемщика доли одновременно с приобретением оставшихся долей с использованием кредита, с возникновением ипотеки в силу закона на приобретаемые заемщиком доли и распространением в результате ипотеки на всю квартиру.

2 Допускается расположение квартиры 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. Для программ кредитования по военной ипотеке предмет залога может находиться: в 150 км от любого филиала/дополнительного/операционного/кредитно-кассового офиса Банка для Республики Дагестан и Республики Северная Осетия—Алания; а также на всей территории Красноярского и Приморского края.

3 Список домов в г. Москве, включенных в программу реновации, размещен на сайте https://www.mos.ru.

1

|  |  |
| --- | --- |
|  | – «панельного» типа, построенным ранее 1965 года (включительно), этажностью менее 3 этажей (включительно); – «барачного» типа (двухэтажным деревянным домам);  – «гостиничного» типа (многоквартирным домам с квартирами, имеющими метраж – до 24 кв.м., за исключением зданий, построенных после 2000 года);  – типа «общежитие» (коридорный тип расположения квартир с находящимися на одной площадке несколькими квартирами площадью до 24 кв.м., за исключением зданий, построенных после 2000 года). |
| 3. | **Квартира** **должна:**  **(1)**иметь удовлетворительное состояние, соответствовать санитарно-гигиеническим нормам, не иметь дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести к частичной/ полной непригодности к эксплуатации/ аварийности;  **(2)**быть пригодной для постоянного проживания; **(3)**иметь отдельную кухню и санузел (внутри квартиры);  **(4)**иметь перекрытия, стены (ограждающие несущие конструкции), заполненные дверные и оконные проемы, исправное состояние входной двери, окон, а также крыши и кровли (последнее – для квартир, расположенных на последнем этаже многоквартирного дома);  **(5)**быть подключенной к системам круглогодичного центрального газо-, электроснабжения, горячего и холодного водоснабжения, к газовым, электрическим или паровым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь квартиры, исправное состояние санитарно-технического оборудования, при этом:   в случае приобретения квартиры во вновь построенном жилом многоквартирном доме допускается отсутствие в квартире санитарно-технического оборудования и внутренней отделки;   в случае приобретения квартиры, расположенной в сельском населенном пункте, допускается отсутствие подключения к центральным системам водо-, газоснабжения при наличии совокупности следующих обстоятельств:   согласно отчету об оценке квартира оценена как объект недвижимости, имеющий среднюю либо высокую степень ликвидности;   наличие в доме автономной системы отопления (котлы отопления на магистральном газе, электричестве, твердом или жидком топливе) со стационарными приборами отопления, обеспечивающей отопление всех жилых помещений. |
| 4. | **Требования** **к** **квартире** **правового** **характера:**  **(1)**продавцом квартиры не может выступать лицо, в отношении которого возбуждено производство по делу о банкротстве/ находящееся в процессе ликвидации.  **(2)**право собственности продавца на квартиру должно быть зарегистрировано в ЕГРН и подтверждено соответствующими документами; **(3)**квартира должна быть свободна от прав третьих лиц, в том числе от прав пользования, сохраняющихся в соответствии с законом после  приобретения квартиры 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;   расположения квартиры в здании, которое является объектом культурного наследия, при условии**:** ­ местонахождения указанного здания в г. Санкт-Петербурге; |

2

|  |  |
| --- | --- |
|  | ­ расчетов за квартиру после государственной регистрации перехода права собственности на квартиру к покупателю и ипотеки в пользу Банка;  ­ выбора заемщиком условий кредитования с обязательным комплексным страхованием с соблюдением требований программы ипотечного кредитования;  **(4)**не допускается покупка квартиры, если при ее приобретении в счет оплаты продавцом были переданы собственные векселя; **(5)**не допускается кредитование на приобретение части квартиры (комнаты);  **(6)**при наличии несанкционированной перепланировки квартира 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;  **-** кредитным договором будет предусмотрена обязанность заемщика согласовать совершенную реконструкцию/перепланировку/переустройство/переоборудование или возвратить квартиру в прежнее состояние в течение 12 месяцев с даты предоставления кредита. |
| 5. | **Требование** **к** **квартире** **в** **отношении** **лиц,** **зарегистрированных** **в** **ней** **по** **месту** **жительства/** **пребывания:**  **(1)**не допускается принимать в залог квартиру, если среди лиц, ранее зарегистрированных по месту жительства в квартире, 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 квартире, должны быть сняты с регистрационного учета:   на момент окончательных расчетов между продавцом и покупателем по договору о приобретении квартиры с использованием индивидуального банковского сейфа/ аккредитива Банка/до выдачи кредита; либо   в согласованный продавцом и покупателем срок (но не позднее 6 месяцев с даты государственной регистрации перехода права собственности на квартиру к покупателю);  **(3)**если в квартире 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