

Общие требования к Объектам недвижимости, передаваемым в залог Банку

Общие минимальные требования

Минимальные требования к зданию, в котором находится объект недвижимости:

- должно быть капитальным, иметь бетонный, каменный или кирпичный фундамент;
- должно иметь смешанные, металлические или железобетонные перекрытия (за исключением индивидуальных жилых домов с земельным участком);
- здание должно иметь блочные, панельные, кирпичные или монолитные стены;
- не должно находиться в аварийном состоянии;
- процент износа здания не более 70% (*Износ здания определяется расчетным путем на основании типичного срока экономической жизни (службы) здания: для панельных домов – 100 лет, для кирпичных домов – 120 лет, для монолитных домов – 150 лет*)
- не должно состоять на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию с отселением, участию в программе реновации.

Минимальные требования к объекту недвижимости:

- Местонахождение объекта недвижимости – регион присутствия Банковской группы ЗЕНИТ, за исключением закрытого административно-территориального образования (ЗАТО);
- Объект недвижимости должен быть свободен от ограничений (обременений) прав в пользу третьих лиц, за исключением
 - аренды на срок до 11 мес. включительно либо аренды на срок до 2 лет включительно при условии соответствия арендной ставки рыночным условиям (! *Решение о соответствии арендной ставки рыночным условиям принимается Банком*);
 - аренды на любой срок при условии наличия в договоре аренды условия о возможности расторжения договора аренды по требованию арендодателя;
 - залога в пользу Банка по обязательствам заемщика/созаемщика (! *Не допускается предшествующий/последующий залог в пользу Банка по обязательствам третьего лица*);
- Объект недвижимости должен принадлежать Залогодателю(ям) на праве 100% собственности (за исключением земельных участков в аренде, на которых расположены здания или сооружения, при условии оформления права аренды на срок, превышающий срок кредитования);
- Залог здания или сооружения допускается только с одновременным залогом по тому же договору принадлежащего Залогодателю земельного участка, на котором здание или сооружение расположено, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого земельного участка;
- Не расположен на территории г. Севастополя и Автономной Республики Крым.

Банк не принимает в залог Квартиры, расположенные в многоквартирных домах:

- барачного типа;
- типа «общежития»;
- с внешними деревянными стенами;
- «хрущевках» (5-этажных домах панельного типа), расположенных в г. Москве;
- этажностью 2 и менее этажей (для домов до 2000 года постройки);
- с деревянными перекрытиями

Банк не принимает в залог Квартиры, Комнаты и другие помещения жилого назначения:

- в которых зарегистрированы на постоянной основе физические лица, ранее отказавшиеся от приватизации данного объекта недвижимости

Квартира

- Наличие отдельных от других квартир кухни и санузла;
- Подключение к центральным системам электроснабжения, канализации, холодному водоснабжению, горячему водоснабжению (за исключением случаев установления газовых колонок), центральной или индивидуальной (за счет газа) системе отопления;
- Расположение на надземных этажах;
- Исправное состояние входной двери, окон и крыши (для квартир на последних этажах);
- Банк не принимает в залог Квартиры с несогласованными в установленном порядке перепланировками следующего типа:
 - полный или частичный снос несущих конструкций (в том числе демонтаж части внешней стены под оконным блоком в панельных домах);
 - устройство или закладка оконных блоков;
 - устройство проемов в перекрытиях;
 - установка камина (кроме жилых помещений, расположенных на последнем этаже здания);
 - полный перенос санузла/кухни в жилое помещение или летние помещения (балкон, лоджия и т.п.);
- Банк принимает в залог Квартиры с несогласованными в установленном порядке перепланировками следующего типа:
 - объединение помещения с лоджией или балконом за счет частичного сноса оконно-дверного блока (за исключением объединения помещения с лоджией/балконом без выноса систем отопления на территорию лоджии/балкона за счет частичного или полного демонтажа оконно-дверного блока, а также без частичного или полного демонтажа части внешней стены под оконным блоком);

- обустройство кухни на площади санузлов и/или санузлов на площади кухни, в том числе с частичным занятием площади жилых помещений / летних помещений (балкон, лоджия и т.п.);
- объединение (полный или частичный снос перегородки) комнаты с кухней, в которой стоит газовая плита, в однокомнатных квартирах при отсутствии ширмы, разделяющей кухню с комнатой;
- включение помещений общего пользования здания в общую площадь квартиры¹ (без договора аренды помещений общего пользования или иного правоустанавливающего или разрешающего документа);
- изменение конструкции вентиляционных коробов, ликвидация, уменьшение сечения каналов вентиляции (кроме жилых помещений, расположенных на первом этаже, ниже которого расположен технический этаж);
- изменение, очевидно ухудшающее условия эксплуатации и проживания граждан, если в результате перепланировки образуется комната жилой площадью менее 9 кв. м или шириной менее 2,5 м;
- увеличение подсобной площади за счет жилой;
- перенос систем отопления на площади летних помещений (балкон, лоджия и т.п.);
- отсутствие в жилом помещении источника естественного освещения в результате перепланировки

Комната/доля в квартире (применимо в рамках Программы кредитования «Ипотечный кредит на приобретение недвижимости»)

- При приобретении отдельной Комнаты – приобретаемая Комната должна являться отдельным Объектом недвижимости (изолированным жилым помещением, право собственности на которое зарегистрировано в ЕГРН);
- При приобретении последних(-ей) не принадлежащих Заемщику (Созаемщику(ам)) Комнат(ы)/долей(и) в квартире обеспечением по Кредиту должна выступать вся квартира целиком;
- Квартира должна соответствовать требованиям Банка

Требования к последней не принадлежащей Заемщику (Созаемщику(ам)) доле в квартире: собственником имеющихся долей в квартире может быть только Заемщик.

Требования к последней не принадлежащей Заемщику (Созаемщику(ам)) Комнате в квартире: собственниками имеющихся(ейся) комнат(ы) в квартире могут быть либо Заемщик, либо Заемщик и Созаемщик – Супруг(а) Заемщика (вид права: общая совместная собственность)

Апартаменты

- Нежилые помещения, не относящиеся к жилому фонду, но имеющие необходимые условия для проживания;
- Не должны иметь статус «офисное», «складское», «торговое», «производственное» помещение;
- Расположение в жилых зданиях, административных зданиях, в зданиях, имеющих статус гостиницы;
- Наличие отдельного санузла или возможности его оборудования;
- Подключение к центральным системам газо-, электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, центральной системе отопления;
- Расположение на надземных этажах;
- Общая площадь апартаментов – не более 200 кв. м

Машиноместо/Гараж, Кладовая

- Расположение в завершённом строительстве или в строящихся многоквартирных домах, в многофункциональном комплексе непроизводственного назначения, в гаражном комплексе;
 - Является самостоятельным объектом недвижимости, не находится в общей долевой собственности, имеет определенную площадь, границы, номер
- Банк не кредитует приобретение машиноместа/гаража в [гаражно-строительных кооперативах](#)

Жилое помещение в доме блокированной застройки (Таунхаусе)

Требования к Жилому дому блокированной застройки (Таунхаусу): предназначен для круглогодичного проживания;

Требования к Жилому помещению в Жилом доме блокированной застройки (Таунхаусу):

Согласно определению, содержащемуся в пункте 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса, каждое Жилое помещение (блок/секция/квартира) жилого дома блокированной застройки должно быть расположено на отдельном земельном участке, сформированном непосредственно для его использования, не служащим полностью или частично для проезда/прохода к другим земельным участкам, на которых расположен Жилой дом блокированной застройки.

Жилое помещение должно иметь:

- индивидуальный доступ через земли, предназначенные для общего пользования (дороги);
- автономную систему электроснабжения, центральную/локальную систему канализации и отопления.

Земельный участок с оформленным правом собственности, на котором расположено Жилое помещение, передается в залог Банку вместе с Жилым помещением

¹ Без учета присоединенной площади в стоимости квартиры, если изменения не нарушают целостность несущих/фасадных конструкций здания

Коммерческая недвижимость

- Нежилые помещения, имеющие статус «офисное», «торговое» (! Принадлежность помещения к статусу «офисное» или «торговое» может быть подтверждено выпиской из ЕГРН или отчетом независимой оценочной компании. Принадлежность объекта к статусу «офисное» или «торговое» для строящихся объектов не определяется);
- Максимальная площадь – не более 500 кв. м;
- Высота потолков не менее 2,5 метров;
- Допустимое расположение: в построенных или строящихся многоквартирных жилых домах, находящихся в границах населенных пунктов. Исключается расположение объекта на земельных участках с разрешенным использованием для ИЖС, а также категории земель с/х назначения;
- Расположение на надземных этажах, допускается наличие подвальных помещений в составе торгового помещения общей площадью не более 30% от основного помещения;
- Не является отдельно стоящим зданием;
- Банком не принимаются в залог нежилые помещения, расположенные в зданиях, имеющих явные признаки заброшенности, ветхости;
- Допускается залог нежилого помещения без внутренней отделки при условии оформления права собственности на такое помещение в 2005 году или в период после 2005 г.

Требования для объектов на первичном рынке:

- Обязательная аккредитация объекта долевого строительства в Банке;
- Обязательное приобретение по ФЗ от 30.12.2004 № 214-ФЗ

требования для объектов на вторичном рынке:

- Не допускается залог офисных помещений, расположенных в населенных пунктах численностью менее 50 тыс. жителей, за исключением помещений в зданиях, расположенных на расстоянии не более 30 км от г. Москвы, Санкт-Петербурга и на расстоянии не более 10 км от городов Екатеринбург, Новосибирска, Калининграда, Нижнего Новгорода, Ростова-на-Дону, Казани, Альметьевска, Липецка;
- Помещения торгового назначения, расположенные вне пределов городов Москвы, Санкт-Петербурга, Екатеринбург, Новосибирска, Калининграда, Нижнего Новгорода, Ростова-на-Дону, Казани, Альметьевска, Липецка, должны находиться на 1-й линии центральных улиц населенных пунктов, а также на первых линиях магистралей и трасс федерального и регионального значения;
- Не допускается залог помещений, требующих капитального ремонта, в том числе с заменой перекрытий, несущих перегородок, ремонта кровли (для помещений на последних этажах), ремонта фасада. Допускается залог помещений, требующих косметического ремонта, в том числе замены/ремонта отделочных покрытий стен, полов и потолка, электропроводки и слаботочных систем, оконных рам и дверей;
- Подключение к центральным системам электроснабжения, отопления, канализации;
- Отсутствие несогласованных перепланировок, затрагивающих несущие конструкции здания

Индивидуальный жилой дом

- Фактически завершено строительство (зарегистрировано право собственности на завершенное жилое строение в ЕГРН) и пригоден для проживания (в домах из кирпича/пеноблоков и других материалов на основе цементных смесей должна быть завершена внутренняя отделка, а также должна быть подключена система отопления. Для домов, построенных не ранее 3-х лет назад допускается отсутствие подключения смонтированной системы отопления к коммуникациям и/или внутренней предчистовой или чистовой отделки, при которых жилое помещение готово для проживания или подготовлено для декоративной отделки);
- Пригоден для круглогодичного проживания: наличие подъездной дороги, централизованного электроснабжения, центральной/локальной канализации, обеспечен системами отопления (в т.ч. автономными);
- Санузел расположен внутри Жилого дома;
- Количество этажей – не более трех;
- Материал несущих стен - кирпич/керамзитные блоки/пеноблоки/бетон (исключая деревянные и комбинированные деревянно-каркасные материалы);
- Отсутствуют незарегистрированные пристройки/надстройки, в результате которых внешние границы Жилого дома изменены;
- Общая площадь Жилого дома – не менее 60 кв. м и не более 500 кв. м;
- Отсутствие зарегистрированных лиц, имеющих право бессрочного пользования домом;
- Наличие собственного входа и обособленного земельного участка;
- Отсутствуют собственники, не участвующие в сделке купли/продажи (сохраняющие долю в недвижимости).

Земельный участок, на котором расположен Жилой дом/Таунхаус

- Зарегистрировано право собственности в ЕГРН, кадастровый учет произведен на основании проведенного межевания;
- Конфигурация (форма) позволяет использовать земельный участок для индивидуального жилищного строительства или эксплуатации жилых строений (без вытянутых узких полос, острых углов и других форм, не позволяющих полноценно использовать земельный участок);
- Имеет индивидуальный доступ через земли, предназначенные для общего пользования (дороги);
- Не используется полностью или частично для проезда/прохода к другим земельным участкам;
- Не относится к землям особо охраняемых территорий, а также к землям с особым режимом использования;
- Имеет следующее допустимое целевое назначение/разрешенное использование земли:

	Объект недвижимости – Жилой дом	Объект недвижимости – таунхаус
<i>Допустимое целевое назначение земельного участка</i>	<ul style="list-style-type: none"> • земли населенных пунктов • земли сельскохозяйственного назначения 	<ul style="list-style-type: none"> • земли населенных пунктов
<i>Допустимое разрешенное использование земельного участка</i>	<ul style="list-style-type: none"> • индивидуальное жилищное строительство • дачное строительство • ведение личного подсобного хозяйства 	<ul style="list-style-type: none"> • индивидуальное жилищное строительство • дачное строительство • ведение личного подсобного хозяйства • малоэтажная многоквартирная жилая застройка или Блокированная жилая застройка
<i>Допустимые обременения/ограничения земельного участка</i>	Ограничения (обременения) не допустимы, за исключением ипотеки - для программ рефинансирования ипотечных кредитов	