

Основные требования Банка к объекту недвижимости

1. Объект недвижимости должен быть расположен на территории Российской Федерации.

2. В случае приобретения строящегося объекта недвижимости, Застройщик соответствующего объекта долевого строительства и объект долевого строительства должны быть согласованы Банком (за исключением случая, когда квартира расположена в объекте, на который получено разрешение на ввод в эксплуатацию). Ознакомиться с перечнем согласованных Застройщиков и объектов долевого строительства возможно в офисах Банка.

3. Право собственности продавца (собственника) объекта недвижимости должно быть зарегистрировано в установленном законом порядке (в случае, если объект введен в эксплуатацию).

4. Объект недвижимости может не иметь отдельной кухни при соблюдении следующих требований:

- наличие отдельного от других квартир санузла (ванная комната и туалет или совмещенный санузел);
- наличие зоны для приготовления пищи (наличие «мокрой точки» необязательно);
- в соответствии с представленными правоустанавливающими документами данный предмет залога должен иметь статус «квартира».

5. Объект недвижимости должен быть подключен к центральным и автономным системам жизнеобеспечения:

- электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю его жилую площадь;
- сетям электроснабжения;
- системе канализации;
- горячему и холодному водоснабжению.

В качестве автономных систем жизнеобеспечения не допускаются печное отопление, обеспечение водой с использованием коллективных или индивидуальных скважин, не оборудованных автоматизированной системой подачи воды.

6. В случае приобретения вновь построенного недвижимого имущества допускается отсутствие санитарно-технического оборудования и внутренней отделки.

7. Здание, в котором расположен объект недвижимости, может относиться к объектам культурного наследия.

8. Объектом недвижимости не может выступать недвижимое имущество, расположенное в многоквартирных домах, материал стен которых является деревянным.

9. В случае, если объект недвижимости расположен в многоквартирном жилом доме блокированной застройки («таунхаус»), то предъявляются следующие требования:

- многоквартирный жилой дом блокированной застройки должен иметь в составе не менее двух квартир (блоков);
- земля под домом блокированной застройки должна относиться к категории «Земли населенных пунктов»;
- многоквартирный жилой дом блокированной застройки, построенный на земельном участке, должен соответствовать разрешенному использованию земельного участка «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (вид разрешенного использования земельного участка «Индивидуальное жилищное строительство» и «Блокированная жилая застройка» не допускается);
- этажность многоквартирного жилого дома блокированной застройки должна быть не более 4 (четырёх) надземных этажей (включая мансардный);
- допускается наличие цокольного или подвального этажа;
- в выписке из единого государственного реестра недвижимости (свидетельстве о государственной регистрации права – в случае регистрации права до 15.07.2016 г.) в качестве объекта права должно быть указано «Квартира».

10. Не могут выступать в качестве предмета залога объекты недвижимости, имеющие следующие перепланировки, не согласованные в установленном законом порядке:

- частичный или полный снос несущей конструкции (за исключением монтажа арочного блока в дверном проеме либо частичного или полного сноса подоконного блока (части стены под окном) между жилой комнатой/кухней и лоджией);
- устройство или закладка оконных блоков (внешняя стена дома) в рамках жилой/нежилой площади с единственным внешним оконным блоком;
- обустройство кухни на жилой площади, площади санузлов и площади летних помещений (лоджия, балкон и т.п.);
- включение помещений общего пользования здания в общую площадь квартиры (без правоустанавливающего или разрешительного документа);
- изменение конструкции вентиляционных коробов (кроме жилых помещений, расположенных на первом этаже, ниже которого расположен технический этаж), если информация об изменении отражена в отчете об оценке;
- устройство дымоходов;
- перенос газовой плиты/колонки за пределы кухонного помещения, в котором находились изначально;
- объединение соседних квартир до момента представления официальных разрешающих документов;
- устройство балконов, лоджий или террас;
- перенос санитарного узла, ванной комнаты или кухни за пределы площади, выделенной под санитарный узел, ванную комнату или кухню;

- увеличение площади ванной комнаты/санитарного узла/совмещенного санитарного узла за счет площади помещений остальной части квартиры.

11. В случае наличия в жилом помещении перепланировок и/или переустройств, не описанных в п. 10, объект недвижимости с такими перепланировками и/или переустройствами может выступать в качестве предмета залога.

12. Залог квартир «свободной планировки» (квартира с планировкой одного жилого помещения, которое сдается/передается собственнику по завершении строительства без внутренних стен) допустим при одновременном соблюдении следующих условий:

- в Едином государственном реестре недвижимости жилое помещение зарегистрировано как «квартира»;

- квартира имеет среднюю или высокую степень ликвидности (по информации из отчета об оценке);

- квартира расположена в многоквартирном доме, построенном (введенном в эксплуатацию) не ранее 2012 года.