

## Перечень требований к объекту недвижимости на вторичном рынке

Вид объекта	Требования
<b>Общие требования к ОН</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– расположен на территории Российской Федерации<sup>1</sup>;</li> <li>– свободен от ограничений и обременений<sup>2</sup> (если условиями Программ не предусмотрено иное), в том числе не находится под арестом (запрещением), не является предметом оспариваемого права;</li> <li>– не находится в собственности супруга Заемщика;</li> <li>– ранее не находился в собственности у Заемщика или его супруга (-и), в том числе бывшего, в случае если недвижимость была приобретена во время брака<sup>3</sup>;</li> <li>– право собственности или право требования на ОН не является предметом судебного спора;</li> <li>– является жилым помещением/строением либо нежилым – Гараж, Машино-место, Апартаменты);</li> <li>– имеет железобетонный, каменный или кирпичный фундамент (кроме Гаражей и Машино-мест);</li> <li>– имеет бетонные, железобетонные или смешанные перекрытия (за исключением Жилых домов и Таунхаусов);</li> <li>– обеспечен коммуникациями (отопление, водоснабжение, электричество, канализация (в том числе функционирующим в автономном режиме), за исключением ОН на этапе строительства и Гаражей, Машино-мест)</li> </ul>
<b>Общие требования к ОН на Вторичном рынке</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– износ Объекта недвижимости в соответствии с отчетом об оценке, произведенной независимой оценочной компанией, не превышает 65%;</li> <li>– является свободным от регистрации лиц, имеющих и сохраняющих право пользования объектом при переходе права собственности на него в соответствии с действующим законодательством РФ (например, на основании договора найма, безвозмездного пользования жилым помещением, договора аренды и др.);</li> <li>– могут быть зарегистрированы Заемщик/Созаемщик/Залогодатель (-и) и члены их семьи (супруг (-а), родители, дети, а также иные лица, проживающие совместно с ним (-и)<sup>4</sup>;</li> </ul>

<sup>1</sup> За исключением республики Крым и города федерального значения Севастополь.

<sup>2</sup> За исключением обременения в пользу Банка (если иное не предусмотрено Программой), обременения ипотекой Иного Кредитора и/или ограничения на основании уведомления об обездвижении закладных (в рамках выдачи кредитных средств на цель «рефинансирование»), объектов культурного наследия, доверительного управления владельцами закрытых паевых инвестиционных фондов недвижимости, находящихся под управлением управляющих компаний или сервитута как ограничения права пользования земельным участком, установленного в пользу государства или юридических лиц (газопровод, нефтепровод, ЛЭП) при наличии письменного заявления лиц, в пользу которых установлен сервитут об отсутствии претензий в отношении построек, размещенных на указанном земельном участке, а также строящихся ОН, порядок принятия которых при наличии обременения на Земельный участок предусмотрен Внутренними документами, регламентирующими процедуру аккредитации и мониторинга объектов строительства.

<sup>3</sup> За исключением случаев изменения установленного законом режима совместной собственности супругов (соглашение о разделе общего имущества супругов, брачный договор).

<sup>4</sup> Применяется при кредитовании на приобретение доли/комнаты, при рефинансировании ипотечных кредитов и кредитовании под залог имеющейся в собственности недвижимости.

Вид объекта	Требования
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– допускается наличие зарегистрированных лиц на дату сделки при условии наличия в Договоре купли-продажи условий о выписке всех зарегистрированных лиц после оформления права собственности Заемщика на приобретаемый ОН<sup>5</sup>;</li> <li>– имеет определенную площадь, границы, кадастровый номер и др. параметры;</li> <li>– не находится в собственности лиц, признанных недееспособными/ограниченно дееспособными, за исключением несовершеннолетних лиц, а также лиц, находящихся в местах лишения свободы;</li> <li>– не находится в аварийном состоянии;</li> <li>– не относится к ветхому жилью;</li> <li>– не состоит на учете по постановке на капитальный ремонт с отселением, реконструкцию с отселением, снос (за исключением Земельных участков и объектов недвижимости, включенных в программу реновации жилого фонда в городе Москве);</li> <li>– не расположен в многоквартирном доме с деревянными внешними стенами;</li> <li>– имеет отдельный вход (за исключением Машино-мест и Гаражей)</li> <li>– имеет обособленный от других помещений санузел (ванную комнату, туалет) за исключением: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Машино-мест и Гаражей;</li> <li>• объектов без отделки при условии их наличия в экспликации помещений объекта с указанием номера и площади и/или физического наличия соответствующих инженерных коммуникаций (стояков канализации и стояков водоснабжения);</li> </ul> </li> <li>– имеет обособленную от других помещений кухню/ помещение соответствующего назначения (столовая, гостиная, кухня-гостиная, кухня-столовая, помещение для приготовления пищи и т.д.), за исключением: <ul style="list-style-type: none"> <li>• случаев ее/его наличия в экспликации помещений объекта с указанием номера и площади;</li> <li>• студий или объектов со свободной планировкой, не обладающих обособленной кухней, и/или без указания наличия кухни в технической документации;</li> <li>• объектов свободной планировки без отделки при условии физического наличия соответствующих инженерных коммуникаций (стояков канализации и стояков водоснабжения);</li> <li>• Машино-мест, Гаражей.</li> </ul> </li> </ul>

<sup>5</sup> Не применяется при реализации программ рефинансирования ипотечных кредитов.

Вид объекта	Требования
<b>Требования к отдельным ОН на Вторичном рынке</b>	
Квартира	<ul style="list-style-type: none"> <li>– принадлежит на праве собственности/праве хозяйственного ведения/оперативного управления<sup>6</sup>;</li> <li>– расположена в многоквартирном доме;</li> <li>– отсутствуют незарегистрированные в установленном законом порядке следующие переоборудования: <ul style="list-style-type: none"> <li>• затронуты несущие конструкции, (за исключением подоконного блока, монтажа арочного блока в дверном проеме), перекрытия, вентиляционные короба (за исключением их частичного усечения), перенесены или демонтированы трубы стояков инженерных коммуникаций;</li> <li>• изменены общие границы объекта недвижимости (за исключением частичного присоединения общедомовой площади коридора/этажа/лестничной клетки);</li> <li>• изменен фасад здания, признанного объектом культурного наследия;</li> <li>• организованы теплые полы от общедомовых систем водоснабжения/отопления;</li> <li>• Квартира, расположенная на мансардном этаже оборудована нагревательными элементами с открытым горением;</li> <li>• расширение санузла осуществлено за счет кухни, жилых или летних помещений квартиры<sup>7</sup>;</li> <li>• вынос сантехнического оборудования на площади жилых или неотапливаемых помещений объекта<sup>7</sup>;</li> <li>• вынос газового оборудования на площади жилых или неотапливаемых помещений объекта (за исключением наличия согласия газопоставляющей компании на выполненный перенос);</li> <li>• объединение газифицированной кухни с жилыми помещениями<sup>8</sup>;</li> <li>• не относится к специализированному жилищному фонду (в том числе служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях и иные жилые помещения в соответствии со статьей 92 главы 9 Жилищного кодекса Российской Федерации)</li> </ul> </li> </ul>

<sup>6</sup> Предоставление кредитных средств на приобретение квартиры, принадлежащей на праве оперативного управления, возможно в случаях, определенных решением уполномоченного коллегиального органа Банка.

<sup>7</sup> За исключением объектов, расположенных на первых этажах.

<sup>8</sup> Допускается наличие между кухней и остальными помещениями демонтированного дверного блока или отсутствие дверного полотна, или организация арки без увеличения ширины дверного проема.

Вид объекта	Требования
Таунхаус	<ul style="list-style-type: none"> <li>– принадлежит на праве собственности;</li> <li>– расположен в малоэтажном Жилом доме, разделенном на несколько одноуровневых либо многоуровневых ОН с изолированными входами (без общего подъезда);</li> <li>– состоит из нескольких блоков, каждый из которых (Жилой дом/часть Жилого дома/Квартира) предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену без проемов с соседним блоком и имеет выход (подъезд) на территорию общего пользования);</li> <li>– обеспечен подключением/подключен к электрическим сетям; <ul style="list-style-type: none"> <li>– передается в залог Банку вместе с Земельным участком под ним (при наличии Земельного участка, выделенного для Таунхауса);</li> <li>– может быть расположен в границах приаэродромной территории<sup>9</sup> при наличии в ЕГРН сведений о государственной регистрации права собственности на Объект: <ul style="list-style-type: none"> <li>• в радиусе более 10 км от контрольной точки аэродрома (центра взлетно-посадочной полосы);</li> <li>• в радиусе менее 10 км (включительно) в сложившейся жилой застройке при условии, что высота Объекта не превышает высоты других объектов недвижимости, расположенных в данной жилой застройке;</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>– может быть расположен в границах водоохраной зоны<sup>10</sup>: <ul style="list-style-type: none"> <li>• на удалении менее 50 метров от линии берега и/или вне границ сложившейся жилой застройки при наличии в ЕГРН сведений о государственной регистрации права собственности и документов, подтверждающих ввод объекта в эксплуатацию;</li> <li>• в сложившейся жилой застройке и на удалении более 50 метров от линии берега при наличии в ЕГРН сведений о государственной регистрации права собственности;</li> </ul> </li> <li>– отсутствуют незарегистрированные в установленном законом порядке следующие переоборудования: <ul style="list-style-type: none"> <li>• затронуты несущие конструкции (за исключением подоконного блока, монтажа арочного блока в дверном проеме), или перекрытия;</li> <li>• изменены общие границы и этажность объекта недвижимости путем пристройки/надстройки капитальных конструкций</li> </ul> </li> </ul>
Жилой дом	<ul style="list-style-type: none"> <li>– принадлежит на праве собственности;</li> <li>– обеспечен подключением/подключен к электрическим сетям;</li> <li>– может быть расположен в границах приаэродромной территории<sup>9</sup> при наличии в ЕГРН сведений о государственной регистрации права собственности на Объект:</li> </ul>

<sup>9</sup> С даты технической реализации.

<sup>10</sup> С даты технической реализации. Характер ограничения и факт расположения в границах охранный зоны определяется с помощью данных выписки из ЕГРН, правоустанавливающих технических документов.

Вид объекта	Требования
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• в радиусе более 10 км от контрольной точки аэродрома (центра взлетно-посадочной полосы);</li> <li>• в радиусе менее 10 км (включительно) в сложившейся жилой застройке при условии, что высота Объекта не превышает высоты других объектов недвижимости, расположенных в данной жилой застройке</li> </ul> <p>– может быть расположен в границах водоохраной зоны<sup>10</sup>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• на удалении менее 50 метров от линии берега и/или вне границ сложившейся жилой застройки при наличии в ЕГРН сведений о государственной регистрации права собственности и документов, подтверждающих ввод объекта в эксплуатацию;</li> <li>• в сложившейся жилой застройке и на удалении более 50 метров от линии берега при наличии в ЕГРН сведений о государственной регистрации права собственности;</li> </ul> <p>– не может быть:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• из сырцового саманного кирпича;</li> <li>• из ячеистых известняковых блоков;</li> <li>• из экспериментальных материалов;</li> <li>• из сэндвич-панелей;</li> <li>• шпальным;</li> <li>• дощатым;</li> </ul> <p>– передается в залог Банку вместе с Земельным участком под ним;</p> <p>– отсутствуют незарегистрированные в установленном законом порядке следующие переоборудования в виде изменения общих границ и этажности объекта недвижимости путем пристройки/надстройки капитальных конструкций</p>
Земельный участок	<p>– принадлежит на праве собственности/аренды<sup>11</sup>;</p> <p>– имеет кадастровый номер и четкие границы в результате межевания, установленные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации;</p> <p>– относится к категории земельных участков: земли населенных пунктов или земли сельскохозяйственного назначения;</p> <p>– может быть расположен в границах приаэродромной территории<sup>9</sup>;</p> <p>– имеет вид разрешенного использования для:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• индивидуального жилищного строительства;</li> <li>• дачного строительства;</li> <li>• малоэтажной многоквартирной жилой застройки;</li> </ul>

<sup>11</sup> Срок аренды не может быть менее срока предоставляемого кредита, за исключением первичного рынка. Применяется в случаях, предусмотренных Программами.

Вид объекта	Требования
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• эксплуатации жилого дома;</li> <li>• блокированной жилой застройки;</li> <li>• ведения личного подсобного хозяйства;</li> <li>• ведения садоводства;</li> </ul> <p>– может быть расположен в границах водоохранной зоны<sup>10</sup>;</p> <p>– не находится в водоохранной зоне, резервной зоне, природоохранной зоне;</p> <p>– не относится к особо охраняемым природным территориям (национальные парки, памятники природы и проч.) или иным территориям (зонам), в отношении которых законодательством Российской Федерации установлены особые условия использования и режим хозяйственной деятельности</p>
Комната	<p>– принадлежит на праве собственности;</p> <p>– является последней Комнатой в Квартире, остальные Комнаты в которой принадлежат Залогодателю</p>
Доля	<p>– принадлежит на праве собственности;</p> <p>– является последней долей в праве на Квартиру, остальные доли в праве на которую принадлежат Залогодателю</p>
Апартаменты	<p>– принадлежат на праве собственности;</p> <p>– расположены на надземных этажах (не находятся на 1-ом этаже);</p> <p>– являются структурно обособленным помещением, обеспечивающим возможность прямого доступа собственника – физического лица к помещениям общего пользования в здании;</p> <p>– состоят из одного или нескольких помещений, в том числе помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с проживанием, в том числе с возможностью подключения электрического/газового кухонного оборудования и сантехприборов для приготовления пищи и имеют санузел;</p> <p>– отсутствуют незарегистрированные в установленном законом порядке переоборудования, затрагивающие несущие конструкции (за исключением подоконного блока, монтажа арочного блока в дверном проеме) или перекрытия</p>
Гараж	<p>– принадлежит на праве собственности;</p> <p>– является самостоятельным ОН</p>
Машино-место	<p>– принадлежит на праве собственности/праве хозяйственного ведения/оперативного управления;</p> <p>– является самостоятельным ОН;</p> <p>– минимально допустимый размер – 5,3 х 2,5 м;</p> <p>– максимально допустимый размер – 6,2 х 3,6 м</p>