

ТРЕБОВАНИЯ К ПРЕДМЕТУ ЗАЛОГА

В качестве обеспечения при предоставлении ипотечного кредита Банк может принимать в залог следующие объекты недвижимости:

- Квартира,
- Жилой дом с земельным участком (коттедж),

на которые в установленном законом порядке зарегистрировано право собственности, что подтверждается соответствующими документами, оформленными в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации

1. Общие требования к объекту недвижимости

1.1. Месторасположения:

- город Москва,
- Московская область,
- город Санкт-Петербург,
- Ленинградская область,
- город Чита,
- в радиусе 50 км от границ населенного пункта, в котором присутствует кредитующее подразделение Банка/Филиала Банка – для прочих регионов Российской Федерации.

1.2. Право собственности на объект недвижимости:

1.2.1. приобретается:

- либо Заемщиком в собственность,
- либо супругами - Заемщиками в общую совместную собственность,
- либо Заемщиками в общую долевую собственность.

1.2.2. принадлежит:

- либо Заемщику на праве собственности (далее - Залогодатель),
- либо супругам – Заемщикам на праве общей совместной собственности (далее - Залогодатель).
- либо Заемщикам на праве общей долевой собственности.

1.3. Объект недвижимости должен быть свободен от любых прав третьих лиц, в том числе не обременен предыдущей ипотекой, наймом или правом временного безвозмездного пользования по договору.

Исключения:

- Допускается регистрация по месту жительства/по месту пребывания в жилом помещении, приобретаемом за счет кредитных средств и передаваемом Банку в залог с указанием в договоре купли-продажи сроков освобождения жилого помещения от зарегистрированных ранее лиц (Продавца/родственников продавца).
- Допускается для земельного участка обременение в виде сервитута (при согласовании с Юридическим Департаментом Банка).
- Допускается обременение объекта недвижимости правами пользования членов семьи Заемщика (Залогодателя), в случае ипотеки в силу договора (ст. 292 ГК РФ).
- Допускается обременение объекта недвижимости в пользу «НОМОС-БАНКА» (ОАО), «НОМОС-БАНКА-Сибирь» (ОАО), «НОМОС-РЕГИОБАНКА» (ОАО).

1.4. В отношении объекта недвижимости не должны быть заключены/подписаны какие-либо договоры, в том числе предварительные, направленные на его отчуждение третьим лицам.

1.5. Среди лиц, находившихся ранее на регистрационном учете в жилом помещении, передаваемом в залог Банку, не должно быть граждан, снятых с регистрационного учета в

связи с отбытием в вооруженные силы РФ, в места лишения свободы и т.п., т.е. граждан, которые по возвращении имели бы право зарегистрироваться по месту жительства в жилом помещении, передаваемом в залог Банку.

1.6. Объект недвижимости должен удовлетворять санитарно-техническим нормам по обеспечению здоровья и безопасности жильцов.

1.7. Объект недвижимости должен быть оценен Оценочной компанией. Срок действия Отчета об оценке не более **90** календарных дней с даты его составления.

2. Не принимаются в залог (ипотеку) в качестве Предмета залога:

2.1. Нежилые помещения.

2.2. Части квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат или доля в праве общей долевой собственности на квартиру.

2.3. Жилое помещение, находящееся на территории закрытого административно-территориального образования.

2.4. Квартиры, расположенные на цокольных этажах.

2.5. Объекты недвижимости, в истории которых содержится информация о нарушении прав детей при приватизации или при последующих сделках с квартирой, включая снятие с регистрационного учета несовершеннолетнего в течение одного календарного года до приватизации.

3. Требования к квартире

Квартира, принимаемая Банком в залог, должна соответствовать следующей совокупности признаков:

3.1. Многоквартирный жилой дом, в котором расположена Квартира, должен отвечать следующим требованиям:

- быть завершенным строительством и введенным в эксплуатацию;
- иметь бетонный, железобетонный (в том числе ленточный), каменный или кирпичный фундамент;
- иметь металлические, железобетонные или смешанные перекрытия;
- не иметь материал стен – дерево (брус);
- иметь износ не более 60%;
- не находиться в аварийном состоянии;
- не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию с отселением;
- по квартирам, расположенным в г. Москве в домах до 1975 года постройки и этажностью до пяти этажей включительно, в деле должна содержаться справка о характере перекрытий и планах на снос и реконструкцию дома;
- иметь два и более этажей (для всех типов домов).

3.2. Квартира должна отвечать следующим требованиям:

- иметь отдельные от других жилых помещений (квартир) кухню и санузел;
- быть оборудована канализацией, электроснабжением, водоснабжением;
- быть подключена к централизованной системе отопления (электрической, паровой, газовой и т.п.), обеспечивающей подачу тепла на всю его жилую площадь, либо иметь автономную систему жизнеобеспечения;
- быть обеспечена горячим и холодным водоснабжением в ванной комнате и на кухне (при наличии газовой колонки – данное обстоятельство необходимо согласовать со страховщиком);
- иметь в исправном состоянии входную дверь, окна, а для квартир на последних этажах - и крышу;

- не иметь перепланировок и/или переоборудований, не подлежащих регистрации в установленном действующим законодательством порядке.

4. Требования к жилому дому с земельным участком

Жилой дом и земельный участок, на котором расположен такой Жилой дом принимаемые Банком в залог, должны соответствовать следующей совокупности признаков:

4.1. Жилой дом и земельный участок должны быть расположены на территории коттеджного поселка, под которым в рамках настоящих Требований понимается группа однотипных малоэтажных жилых домов на земельных участках, объединенных общей территорией в соответствии с единым планировочным решением, имеющих общие дороги и территорию общего пользования. Коттеджный поселок должен быть выделен как самостоятельная административно-территориальная единица, иметь наименование и возможность круглогодичного автомобильного подъезда.

4.2. Земельный участок должен:

- относиться к категории земель населенных пунктов;
- имеет разрешенное использование (целевое назначение) для индивидуального жилищного строительства;
- иметь границы (описание местоположения границ, координаты характерных точек границ), установленные в соответствии с требованиями земельного законодательства (межевание).

4.3. Жилой дом должен отвечать следующим требованиям:

- не находится в аварийном состоянии;
- не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт или снос;
- иметь бетонный, железобетонный (в том числе ленточный), каменный или кирпичный фундамент;
- иметь износ не более 40% (согласно отчету об оценке);
- быть подключенным к электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю его жилую площадь, либо иметь автономную систему жизнеобеспечения;
- иметь в исправном состоянии входную дверь, окна и крышу;
- не иметь перепланировок и/или переоборудований, не подлежащих регистрации в установленном действующим законодательством порядке.

4.4. Жилой дом из дерева (бруса) должен быть не старше 2005 года постройки.

5. Специальные требования к Предмету залога, приобретаемому за счет кредитных средств:

5.1. В случае если в истории Предмета залога, содержится информация:

- о сделках между родственниками (в том числе по доверенности), включая мужа и жену;
- о дарении комнат в коммунальной квартире лицам, не состоящим в родстве с дарителем;
- позволяющая делать предположения о так называемом «срочном выкупе» Предмета залога (например: совершение двух и более сделок с объектам недвижимости в пределах одного календарного года);
- об отсутствии подтвержденных расчетов между сторонами по договору купли-продажи, заключенному не ранее трех лет до момента приобретения объекта недвижимости за счет кредитных средств (при условии, что в договоре содержится условие о проведении расчетов после регистрации договора);
- об отчуждении в течение трех лет до момента приобретения объекта недвижимости за счет кредитных средств, совершенном доверенным лицом собственника (по доверенности);

- о том, что Предмет залога был ранее в собственности у Заемщика и/или Солидарного заемщика (обратный выкуп);
- о том, что объект недвижимости был ранее в собственности супруга (в том числе и бывшего) Заемщика и/или Солидарного заемщика (дополнительные условия о приобретении Предмета залога у бывшего супруга/супруги указаны в пункте 3.3);
- о том, что Заемщик или Солидарный заемщик либо супруг(а) Заемщика или Солидарного заемщика (в том числе и бывший) был ранее зарегистрирован (либо зарегистрирован в момент заключения сделки) по месту жительства в этом Предмете залога,

то Банк вправе потребовать предоставления дополнительных документов и определить схему расчетов по сделке с данным Предметом залога.

5.2. Приобретение Предмета залога у бывшего супруга Заемщика (продавца), допускается только в следующих случаях:

- до заключения договора приобретения Предмета залога произведен раздел совместно нажитого с супругом Заемщика имущества и с момента такого раздела прошло более трех лет;
- до заключения договора приобретения Предмета залога заключен брачный договор (контракт), согласно которому объект недвижимости, являющийся Предметом залога, признан собственностью бывшего супруга Заемщика (продавца);
- Предмет залога получен бывшим супругом Заемщика (продавцом) в дар или в порядке наследования;
- Предмет залога приобретен бывшим супругом Заемщика (продавцом) после расторжения брака.

5.3. Не допускается приобретение Заемщиком с использованием средств ипотечного кредита объекта недвижимости, находящегося в собственности его супруга, родителей, детей, бабушек, дедушек, полнородных/неполнородных братьев/сестер, усыновителей/усыновленных.

6. Дополнительные требования

6.1. Договор купли-продажи недвижимости со стороны продавца - физического лица должен быть подписан исключительно собственником жилого помещения собственноручно, а не третьим лицом, действующим на основании доверенности, выданной собственником. Допускаются исключения по дополнительному письменному согласованию с Управлением ипотечного кредитования.

6.2. Если к земельному участку, на котором расположен Жилой дом, примыкает по границе другой земельный участок, принадлежащий тому же Продавцу на праве собственности, в залог должны быть приняты Жилой дом и земельный участок, на котором расположен Жилой дом, а также может быть принят в залог смежный земельный участок, в случае приобретения указанных объектов Заемщиком по одному договору приобретения за счет кредитных средств.

6.3. Если Жилой дом расположен на границе двух земельных участков, принадлежащих одному собственнику, в залог в обязательном порядке передаются Жилой дом и оба смежных земельных участка, на которых расположен Жилой дом.

6.4. В случаях, указанных в п. 6.3. и 6.4. настоящего Приложения, с Заемщиком заключается один кредитный договор.