

## **Требования, предъявляемые к предмету залога при предоставлении физическим лицам ипотечных кредитов в ПАО КБ «УБРиР»**

### **Общие требования:**

1. Объект недвижимости/Объект долевого строительства должен быть расположен на территории Российской Федерации и не должен быть обременен правами третьих лиц/состоять под арестом (запретом), за исключением обременения на Объект недвижимости в пользу ПАО КБ «УБРиР» или иного банка-кредитора, при предоставлении кредита по программе «Приобретение готового жилья» в рамках акции «Залоговая ипотека».

2. Местонахождение Объекта недвижимости/Объекта долевого строительства на территории городов Екатеринбург, Казань, Киров, Нижний Тагил, Новосибирск, Пермь, Тюмень, Уфа, Челябинск, Ижевск, Нижний Новгород, Самара, Тольятти, Санкт-Петербург, Саратов, Оренбург, Краснодар, Барнаул, Волгоград, Воронеж, Кемерово, Москва, Нижневартовск, Курган, Омск, Сургут, Ульяновск, Стерлитамак, Томск, Набережные Челны и населенных пунктов в пределах 50 км от границ данных городов<sup>1</sup>.

3. При предоставлении продуктов «Кредит под залог объекта недвижимости» и «Погашение ипотечного кредита иных банков» в жилом помещении, являющемся предметом залога, могут быть зарегистрированы третьи лица (помимо Залогодателя(-ей), его (их) детей, супруга(-и) Залогодателя(-ей)).

### **I. Дополнительные требования к объектам завершенного строительства**

#### **➤ Индивидуальный жилой дом с земельным участком:**

1. Жилой дом должен быть пригоден для круглогодичного проживания и находиться в границах населенного пункта. Не рассматриваются в качестве обеспечения – летние, дачные, садовые домики и иные строения.

2. Возможность круглогодичной транспортной доступности.

3. Жилой дом должен находиться в удовлетворительном состоянии, не иметь дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести к аварийности (определяется визуально оценщиком экспертным путем).

4. Жилой дом должен иметь постоянное электроснабжение от внешнего источника.

5. Жилой дом должен иметь систему газового или электрического отопления с разводкой по жилому дому (централизованное или автономное). Недопустимо печное отопление, отопление электрическими обогревателями (в том числе переносными), работающими от электрической сети (розетки).

6. Жилой дом должен иметь холодное водоснабжение (централизованное или автономное), канализацию (централизованную или автономную).

7. Жилой дом должен иметь перекрытия, стены (ограждающие и несущие конструкции), кровлю, заполненные дверные (наружные двери) и оконные проемы.

8. Жилой дом должен иметь внутреннюю отделку либо быть готовым к чистовой отделке. Под готовностью к чистовой отделке понимается отделка жилого дома, не требующая дополнительных строительных работ, т.е. в жилой дом можно заселиться. Перечень базовых требований:

– наличие выравнивающей стяжки на полу;

---

<sup>1</sup> Предмет залога может находиться на расстоянии более 50 км от границ указанных городов, при выполнении одновременно следующих условий:

а) Предмет залога является ликвидным по заключению Центра по работе с залоговым имуществом и на основании Отчета об оценке (в случае приобретения готового жилья) и имеет срок экспозиции не более 365 дней.

б) Предмет залога находится в пределах территории Российской Федерации, на расстоянии не более 300 км от границ городов, где расположено отделение Банка в котором предоставляются ипотечные кредиты \*.

в) Предмет залога соответствует иным требованиям Банка.

В случае если Заемщик является сотрудником ПАО КБ «УБРиР» и/или АО «ВУЗ-банк», то Предмет залога может находиться на расстоянии не более 300 км от границ городов, где расположено отделение ПАО КБ «УБРиР» / АО «ВУЗ-банк» (БТП).

\*При возникновении необходимости выезда сотрудника подразделения Банка с полномочиями решения вопросов судебного взыскания, далее 100 км от границ городов, где расположено отделение Банка, в котором находится сотрудник подразделения Банка с полномочиями решения вопросов судебного взыскания, в свободной форме, в адрес управляющего директора центра развития ипотечного бизнеса должен быть направлен расчет планируемых расходов с целью их последующей оплаты за счет бюджета центра развития ипотечного бизнеса.

- базовое оштукатуривание стен (допустимо без шпатлевания);
- потолок не требует отделки;
- отопление смонтировано и разведено (допустимо отсутствие радиаторов);
- наличие установленного котла (при автономном отоплении);
- наличие вводов водопровода и канализации;
- наличие разводки электричества;
- по акциям «Ипотека с господдержкой», «Семейная ипотека», «Ипотека для IT-специалистов» допустима черновая отделка при наличии коммуникаций (вводы обязательны: воды/ канализации/ света).

9. Год строительства (ввода в эксплуатацию) жилого дома должен быть не ранее 1990 года (включительно). Жилой дом года постройки до 1990 может быть рассмотрен в качестве залога, если проведен капитальный ремонт / реконструкция (подтвержденные техническими документами).

10. Жилой дом должен иметь площадь не менее 50 кв.м. и не более 300 кв.м.

11. Жилой дом должен представлять собой отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенное для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

12. Земельный участок принадлежит к категории земель населенных пунктов (поселений).

13. Границы земельного участка должны быть установлены в соответствии с действующим законодательством.

14. Целевое использование участка (земли) – для индивидуального жилищного строительства или личного подсобного хозяйства.

15. Земельный участок должен принадлежать Продавцу/Залогодателю на праве собственности или на праве долгосрочной аренды более 5 лет (срок аренды земельного участка должен быть не менее срока Кредита + 1 год).

16. Земельный участок не должен относиться к землям особо охраняемых территорий, а также к землям с особым режимом использования.

#### ➤ **Таунхаус:**

1. В качестве предмета залога могут рассматриваться жилые помещения с назначением:

- «жилой дом»;
- «квартира»;
- с иным назначением (в соответствии с правоустанавливающими документами по объекту недвижимости).

2. Таунхаус должен быть пригоден для круглогодичного проживания и находиться в границах населенного пункта.

3. Возможность круглогодичной транспортной доступности.

4. Таунхаус должен находиться в удовлетворительном состоянии, не иметь дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут привести к аварийности (определяется визуально оценщиком экспертным путем).

5. Таунхаус должен иметь постоянное электроснабжение от внешнего источника; систему газового или электрического отопления (централизованное или автономное); холодное водоснабжение (централизованное или автономное); канализацию (централизованную или автономную).

6. Таунхаус должен иметь перекрытия, стены (ограждающие и несущие конструкции), кровлю, заполненные дверные (наружные двери) и оконные проемы.

7. Таунхаус должен иметь внутреннюю отделку либо быть готовым к чистовой отделке. Под готовностью к чистовой отделке понимается отделка, не требующая дополнительных строительных работ, т.е. в таунхаус можно заселиться. Перечень базовых требований:

- наличие выравнивающей стяжки на полу;
- базовое оштукатуривание стен (допустимо без шпатлевания);

- потолок не требует отделки;
- отопление смонтировано и разведено (допустимо отсутствие радиаторов);
- наличие установленного котла (при автономном отоплении);
- наличие вводов водопровода и канализации;
- наличие разводки электричества;
- по акциям «Ипотека с господдержкой», «Семейная ипотека», «Ипотека для IT-специалистов» допустима черновая отделка при наличии коммуникаций (вводы обязательны: воды/ канализации/ света).

8. Каждая секция должна быть выделена как индивидуальный объект, являться изолированным помещением и иметь отдельный вход с улицы.

9. Таунхаус должен иметь количество этажей не более чем три, состоять из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи.

10. В случае если «Таунхаус» зарегистрирован как квартира в многоквартирном доме, под который сформирован один общий земельный участок с видом разрешенного использования, допускающего многоквартирную застройку, и при этом земельный участок находится в долевой собственности, необходимо оформлять залог и на квартиру и на зарегистрированную долю на земельный участок.

11. Земельный участок должен быть выделен в натуре, т.е. единственным собственником земельного участка может быть собственник части жилого дома. Земельный участок не должен находиться в долевой собственности собственников иных частей жилого дома, не принадлежащих Продавцам/Залогодателям.

12. Земельный участок должен принадлежать к категории земель населенных пунктов (поселений).

13. Целевое использование участка (земли) - «жилищное строительство», «малоэтажное строительство» или «блокированные жилые дома». Целевое использование земельного участка не должно ссылаться на «индивидуальное» строительство.

14. Земельный участок должен принадлежать Продавцу/Залогодателю на праве собственности или на праве долгосрочной аренды более 5 лет (срок аренды земельного участка должен быть не менее срока Кредита + 1 год).

15. Земельный участок не должен относиться к землям особо охраняемых территорий, а также к землям с особым режимом использования.

➤ **Квартира в многоквартирном доме:**

1. Многоквартирный жилой дом, в котором расположена квартира, не должен:

- находиться в ветхом и/или аварийном состоянии (допустимая степень физического износа дома не более 70%);

- относиться «к барачному типу»;
- иметь внешние деревянные стены.

2. Не рассматриваются в качестве обеспечения – комнаты, объекты «гостиничного» типа и типа «общежитие».

3. Жилое помещение должно быть пригодно для постоянного проживания, не находиться в аварийном состоянии.

4. Жилое помещение должно быть подключено к электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь жилого помещения, а также к системе канализации.

5. Жилое помещение должно быть обеспечено горячим (в т.ч. с использованием газовых систем отопления) и холодным водоснабжением ванной комнаты и кухни.

6. В случае приобретения жилых помещений в сельской местности допускается отсутствие подключения жилого помещения к центральным системам водо- и газоснабжения и отсутствие канализации, при этом должно быть обеспечено автономное снабжение вышеуказанными коммуникациями.

7. Жилое помещение должно полностью соответствовать кадастровому или техническому плану. Допустимо принятие в залог квартиры при наличии в ней незаконных перепланировок и/или переоборудования, кроме следующих случаев:

- изменение границ квартиры в результате включения в общую площадь квартиры балкона, «тамбура» и иных помещений мест общего пользования жильцами (собственниками) многоквартирного дома;

- создание и перенос «мокрых точек», замена, перенос электрического оборудования на газовое и наоборот, снос несущих стен.

8. Допустимо рассматривать жилое помещение в многоквартирном жилом доме:

- с деревянными перекрытиями;
- со статусом «памятник архитектуры».

## **II. Дополнительные требования к Объектам долевого строительства.**

Банк предоставляет ипотечные кредиты на приобретение квартир, реализуемых компаниями, одобренными Банком, и включенных в перечень аккредитованных

Приобретение имущественных прав на квартиру должно производиться только на основании:

1. Договора участия в долевом строительстве.

Договора уступки прав (требования) по договору участия в долевом строительстве