

## **ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРЕДМЕТУ ИПОТЕКИ**

- 1.** Предметом ипотеки могут выступать следующие объекты недвижимости:
  - квартира в многоквартирном доме (готовая или строящаяся);
  - квартира в жилом доме блокированной застройки (таунхаус) (готовая или строящаяся);
  - нежилое помещение - апартаменты (готовое или строящееся);
  - нежилое помещение - машино-место (готовое или строящееся);
  - жилой дом с земельным участком (готовый) либо часть дома блокированной застройки с земельным участком (готовый или строящийся).
  
- 2. Требования к зданию, в котором расположен предмет ипотеки (квартира/ апартаменты/ машино-место):**
  - не находится в аварийном состоянии;
  - не состоит на учете для проведения капитального ремонта с отселением;
  - имеет износ менее 70% (включительно);
  - межэтажные перекрытия не должны состоять из деревянных конструкций.
  
- 3.** Предмет ипотеки должен быть расположен на территории Российской Федерации.
  
- 4.** Недвижимое имущество (квартира/ апартаменты) должно иметь исправное состояние входной двери и окон, а также исправное состояние крыши (для объектов, расположенных на последних этажах) и быть подключено к централизованным или 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.
  - При этом в качестве автономных систем жизнеобеспечения не допускаются печное отопление, обеспечение водой с использованием коллективных или индивидуальных скважин, не оборудованных автоматизированной системой подачи воды.
  
- 5.** Предмет ипотеки не должен иметь недопустимых перепланировок.
  
- 6.** Квартира/ апартаменты НЕ может (могут) быть расположена (-ы) в цокольном или подвальном этаже здания. Допускается расположение на мансардном этаже.
  
- 7.** Строящийся объект (квартира/ апартаменты/ машино-место/ таунхаус-часть дома блокированной застройки) должен быть расположен в многоквартирном доме/ доме блокированной застройки, аккредитованном в АО «Банк ДОМ.РФ».
  
- 8. Апартаменты должны быть:**
  - структурно обособленным (выделенным в натуре) помещением;
  - должен быть оборудован отдельный санузел;
  - допускается отсутствие кухни.
  
- 9. Требования к таунхаусу-квартире без земельного участка:**
  - в свидетельстве о государственной регистрации права собственности/ выписке из ЕГРП/ ЕГРН объект права указан «Квартира»;
  - земля под таунхаусом:
    - ✓ должна относиться только к категории «Земли населенных пунктов»;
    - ✓ разрешенное использование земельного участка «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»;
  - этажность жилого дома должна быть не более 4 (четырёх) надземных этажей (включая мансардный);
  - допустимо наличие цокольного или подвального этажа.
  
- 10. Машино-место должно быть расположено:**
  - в отдельно стоящих зданиях - гаражных комплексах;
  - в многофункциональных комплексах;
  - в многоквартирных домах.

## **11. Требования к жилому дому с земельным участком либо таунхаусу-части дома блокированной застройки с земельным участком:**

### **Требования к залоговому обеспечению (жилой дом/ часть дома блокированной застройки):**

- 1) часть жилого дома блокированной застройки должна представлять собой отдельный блок;
- 2) приобретаемый жилой дом (часть жилого дома) должен находиться/ строиться (в случае индивидуального жилищного строительства) в объекте комплексного строительства (далее – ОКС);
- 3) жилой дом (часть жилого дома) должен быть построен не ранее 2010 года (не применимо в случае индивидуального жилищного строительства);
- 4) на жилой дом (часть жилого дома) оформлено право собственности – в случае приобретения построенного дома;
- 5) жилой дом (часть жилого дома) должен быть построен по одному из типовых проектов, применяемых застройщиком (параметры типовых проектов определяются внутренней нормативной документацией Банка);
- 6) жилой дом (часть жилого дома) должен быть пригоден для круглогодичного проживания, доступ к жилому дому (части жилого дома) и ОКС возможен в любое время года;
- 7) общая площадь жилого дома (части жилого дома) – не менее 80 и не более 300 кв.м.;
- 8) фундамент жилого дома (части жилого дома) - каменный (бутовый, бутобетонный или кирпичный), железный или железобетонный;
- 9) к жилому дому (части жилого дома) подведены коммуникации: электричество – центральное, вода – центральная или скважина с автоматизированной подачей воды, есть отопление (кроме печного), канализация центральная или локальная. В случае приобретения строящейся части жилого дома наличие коммуникаций должно быть предусмотрено проектной документацией;
- 10) наличие в жилом доме (части жилого дома) санузла (ванной комнаты и туалета) с установленным сантехническим оборудованием (в случае приобретения строящейся части жилого дома наличие должно быть предусмотрено проектной документацией).
- 11) Жилой дом должен строиться по одному из типовых проектов<sup>1</sup>, применяемых строительной организацией.
- 12) Жилой дом после окончания строительства должен быть пригоден для круглогодичного проживания, доступ к жилому дому и ОКС возможен в любое время года.
- 13) Общая площадь жилого дома по проекту – не менее 80 и не более 300 кв.м.
- 14) Фундамент жилого дома по проекту – каменный (бутовый, бутобетонный или кирпичный), железный или железобетонный.
- 15) Проектной документацией должно быть предусмотрено подведение коммуникаций к строящемуся жилому дому: газ, электричество – центральное, вода – центральная или скважина с автоматизированной подачей воды, есть отопление (кроме печного), канализация центральная или локальная.
- 16) материал стен может быть, в т.ч. – деревянные и иные (в т.ч. кирпич/ бетон (в т. ч. материал на основе бетона: газоблок, пеноблок, твинблок и т. п.), брус/ клееный брус, каменные, панельные, монолитные, блочные). Жилой дом блокированной застройки не должен иметь материал стен – дерево;
- 17) материал перекрытий может быть, в т.ч. - деревянные и иные (в т.ч. металлические, бетонные либо смешанные). Жилой дом блокированной застройки не должен иметь материал перекрытий, который полностью состоит из деревянных конструкций;

**Требования к залоговому обеспечению (земельный участок)** (данные требования распространяются на земельный участок, приобретаемый вместе с расположенным на нем жилым домом (частью жилого дома), на земельный участок, на котором строится часть жилого дома и на земельный участок, прилегающий к строящейся части жилого дома):

- 1) размер земельного участка – не более 4000 кв.м.;
- 2) на земельный участок оформлено право собственности (не осуществляется предоставление кредитных средств на приобретение прав аренды земельного участка);

---

<sup>1</sup> Параметры типовых проектов определяются внутренней нормативной документацией Банка.

- 3) земельный участок должен относиться к категории земель населенных пунктов, вид разрешенного использования земельного участка должен обеспечивать законное право на строительство части жилого дома (в случае заключения договора участия в долевом строительстве/ договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве) или на размещение и эксплуатацию (в случае приобретения жилого дома (части жилого дома)) жилого дома (части жилого дома) (с правом постоянного проживания/ регистрации);
- 4) земельный участок не должен находиться в одной из зон с особыми условиями использования территорий.

**Требования к объекту комплексного строительства:**

- 1) под ОКС подразумевается группа из не менее 30 жилых домов или домов блокированной застройки, построенных или строящихся по одному или нескольким типовым проектам, по определенному плану;
- 2) месторасположение ОКС должно отвечать хотя бы одному из следующих требований:
  - населенный пункт, в котором находится ОКС, имеет численность населения не менее 50 тыс. человек и является административным центром субъекта Российской Федерации либо района в составе субъекта Российской Федерации;
  - удаленность ОКС от населенного пункта с населением не менее 250 тыс. человек не более 30 км (расстояния между ОКС и указанным населенным пунктом определяется расстоянием между их административными границами);
  - удаленность ОКС от границ Московской кольцевой автомобильной дороги города Москвы не более 50 км;
  - удаленность ОКС от границ города Санкт-Петербурга не более 50 км.