

## Требования к объектам недвижимости

### 1. Квартира, жилой дом, апартаменты:

- объект предназначен для постоянного проживания и регистрации физических лиц (за исключением апартаментов);
- объекту присвоен почтовый адрес;
- назначение объекта – жилое, в соответствии с правоустанавливающими документами (за исключением апартаментов);
- объект не находится в аварийном состоянии<sup>1</sup>, не имеет дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования<sup>2</sup>;
- не состоит на учете по постановке на капитальный ремонт, не подлежит сносу или реконструкции с отселением;
- в объекте отсутствуют несогласованные перепланировки в случае, если размер кредита составляет более 80% и/или размер первоначального взноса составляет менее 20% от залоговой стоимости объекта, передаваемого в залог;
- в объекте могут иметься несогласованные перепланировки, возможные к согласованию (допустимые перепланировки)<sup>2</sup>, в случае, если размер кредита составляет не более 80% (включительно) и/или размер первоначального взноса составляет не менее 20% (включительно) от залоговой стоимости объекта, передаваемого в залог. Допустимо наличие следующих несогласованных перепланировок, возможных к согласованию:
  - создание козырька над балконом;
  - капитальная закладка внешнего оконного блока, при наличии иных оконных блоков в жилом помещении;
  - перенос/замена/установка санитарно-технического оборудования в пределах помещения ванной комнаты, санузла, кухни, в том числе замена ванной на душевую кабину, ванную другой формы и перенос мокрых точек в пределах помещения ванной комнаты без увеличения ее площади;
  - объединение ванной комнаты и санузла в единое помещение или разделение совмещенного санузла без увеличения площади санитарного узла за счет уменьшения площади остальной части квартиры;
  - перенос электрической плиты и/или точки ее подключения в пределах помещения кухни;
  - перенос газовой плиты в пределах помещения кухни с использованием дополнительного оборудования (гибкий шланг);
  - изменение вида дверного проема (арочный/дверной);
  - устройство или разборка встроенных шкафов и антресолей;
  - остекление балкона/лоджии;
  - установка кондиционера;

---

<sup>1</sup> К находящимся в аварийном состоянии относятся:

- жилые помещения, имеющие деформации фундаментов, стен, несущих конструкций, которые свидетельствуют об исчерпании несущей способности и опасности обрушения, являются непригодными для проживания;

- жилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, получивших повреждения в результате сложных геологических явлений, если проведение восстановительных работ технически невозможно или экономически нецелесообразно.

<sup>2</sup> Источником информации для проверки объекта недвижимости на соответствие указанным требованиям является отчет об оценке независимого оценщика.

- демонтаж межкомнатных дверей между кухней с электрической плитой и коридором, кухней с электрической плитой и комнатой, коридором и комнатой, комнатой и комнатой);
- устройство проема в перегородке (не несущая);
- монтаж перегородок из гипсокартона;
- в технических документах не отображено наличие сантехнического оборудования, «мокрых зон», газовой или электрической плиты, дверных проемов («свободная планировка»);
- капитальная закладка оконного блока в рамках нежилой площади с единственным оконным блоком;
- демонтаж перегородки (не несущей) между кухней и комнатой (за исключением помещений с газовой плитой);
- изменение количества комнат (несущие стены не затронуты);
- вынос электрической кухонной плиты на балкон;
- перенос или расширение межкомнатного дверного проема в не несущей стене;
- материал несущих стен и перекрытий - камень, кирпич, бетон, металл, дерево;
- объект не должен являться памятником архитектуры, охраняемым государством;
- в квартире и жилом доме допускается отсутствие сантехнического оборудования и внутренней отделки;
- объект должен располагаться в зоне присутствия АО «Россельхозбанк» на территории Российской Федерации независимо от места постоянной регистрации заемщика.

#### **Дополнительные требования к жилому дому:**

- обеспечен централизованными или автономными инженерными системами (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление);
- наличие кирпичного, бетонного, свайно-винтового, лафетного или каменного фундамента;
- максимальный износ жилого дома – 40% (в соответствии с отчетом об оценке);
- год постройки - не ранее 1998 г.

#### **Дополнительные требования к апартаментам:**

- созданы необходимые условия для проживания (подключение к системам электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, центральной системе отопления);
- расположены на надземных этажах в 3 (трех) и более этажных многофункциональных зданиях, в городах с населением от 1 млн. человек включительно (по данным Росстата), а также в городе Сочи и городах, расположенных на территории Московской области, вне территорий закрытых административно-территориальных образований/объектов, имеющих пропускной режим доступа;
- материал несущих стен и перекрытий – камень, кирпич, бетон.

#### **Дополнительные требования к дому блокированной застройки/жилому помещению в доме блокированной застройки:**

- жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов с соседним блоком или соседними блоками;

- количество этажей – не более чем три;
- количество всех домов блокированной застройки в одном ряду не превышает десяти, и их строительство или реконструкция осуществляется без привлечения средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации;
- имеет отдельный выход на земельный участок;
- дом блокированной застройки и земельный участок, на котором он расположен, должны принадлежать одному продавцу (*при приобретении по договору купли-продажи*);
- имеет выход на территорию общего пользования (*для жилых помещений в доме блокированной застройки*).

## **2. Дополнительные требования к объектам недвижимости в рамках продукта «Сельская ипотека»:**

### **Жилое помещение/жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства)/индивидуальный жилой дом/дом блокированной застройки должен быть:**

- пригодным для постоянного проживания;
- обеспечен централизованными или автономными инженерными системами (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление);
- не менее размера, равного учетной норме площади жилого помещения в расчете на 1 члена семьи, установленной органом местного самоуправления;
- индивидуальный жилой дом/дом блокированной застройки на земельном участке, расположенном на сельских территориях (сельских агломерациях), в том числе на сельских территориях (сельских агломерациях) приграничных муниципальных образований должен быть построен<sup>3</sup>:
  - не ранее, чем за 3 года до даты заключения кредитного договора при приобретении у юридического лица, индивидуального предпринимателя по договору купли-продажи;
  - не ранее, чем за 5 лет до даты заключения кредитного договора при приобретении у физического лица по договору купли-продажи;
- не должен являться объектом после реконструкции<sup>4</sup>.
- этажность многоквартирного дома не более 5 этажей в опорном населенном пункте, расположенном на сельских территориях (сельских агломерациях):
  - при приобретении жилого помещения (квартиры) по договору купли-продажи у юридического лица<sup>5</sup> или индивидуального предпринимателя, являющихся первым и единственным собственником такого жилого помещения<sup>6</sup> после получения разрешения на ввод объекта недвижимости в эксплуатацию;
  - при приобретении жилого помещения (квартиры) по договору купли-продажи у индивидуального предпринимателя, построившего (создавшего) указанное жилое помещение в связи с осуществлением им предпринимательской деятельности по строительству в соответствии с содержащимся в составе сведений о таком индивидуальном предпринимателе

<sup>3</sup> Сведения о годе постройки (годе завершения строительства) содержатся в Выписке из единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), составленной по утвержденной уполномоченным государственным органом форме.

<sup>4</sup> В Выписке из ЕГРН дата, указанная в поле «год завершения строительства», не должна быть позднее даты, указанной в поле «дата присвоения кадастрового номера» Выписки из ЕГРН.

<sup>5</sup> За исключением инвестиционного фонда, в том числе его управляющей компании.

<sup>6</sup> Право собственности на жилое помещение (квартиру) зарегистрировано после получения разрешения на ввод соответствующего объекта недвижимости в эксплуатацию.

в Едином государственном реестре индивидуальных предпринимателей кодом соответствующего вида деятельности;

- при приобретении жилого помещения (квартиры) находящегося на этапе строительства, по договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования по указанному договору) в соответствии с положениями Федерального закона № 214-ФЗ у юридического лица<sup>7</sup> или индивидуального предпринимателя или физического лица.

Объект недвижимости должен быть расположен на сельских территориях (сельских агломерациях) или на сельских территориях (сельских агломерациях) приграничных муниципальных образований или на сельских территориях (сельских агломерациях) опорных населенных пунктов в зависимости от цели кредитования в соответствии с Условиями кредитования.

### **3. Дополнительные требования к Иному недвижимому имуществу в рамках продукта «Ипотека с господдержкой для семей с детьми»:**

- Иное недвижимое имущество, передаваемое в залог (ипотеку) Банку, должно являться квартирой в многоквартирном жилом доме при наличии в Едином государственном реестре недвижимости записи о государственной регистрации права собственности.

### **4. Земельный участок:**

- категория земель: земли населенных пунктов/поселений, земли сельскохозяйственного назначения;
- наличие подъездной дороги, находящейся в свободном доступе и обеспечивающей круглогодичный подъезд к земельному участку на легковом автомобиле;
- на земельном участке возможно наличие сооружений (в том числе незаконченного строительства жилого дома), не соответствующих вышеуказанным требованиям, предъявляемым к дому;
- земельный участок, должен принадлежать заемщику/созаемщику или третьему физическому лицу на праве собственности, либо на праве аренды для случаев, когда земельный участок находится в государственной или муниципальной собственности. При этом, для залога объекта, возводимого на арендованном участке, необходимо предоставление согласия либо уведомление арендодателя (органа государственной власти или органа местного самоуправления, осуществляющего права собственника земельного участка) на/о залоге объекта недвижимости). Договор аренды земельного участка должен быть заключен на срок свыше 1 года и превышать срок окончательного возврата (погашения) кредита;
- вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен строящийся/построенный жилой дом/объект ИЖС<sup>8</sup> должен иметь вид разрешенного использования, обеспечивающего право на строительство, размещение и эксплуатацию жилого дома/объекта ИЖС;
- вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен строящийся/построенный дом блокированной застройки/жилое помещение в доме блокированной застройки должен иметь вид разрешенного использования – блокированная жилая застройка.

---

<sup>7</sup> За исключением инвестиционного фонда, в том числе его управляющей компании.

<sup>8</sup> Объект ИЖС – объект индивидуального жилого строительства.