

Перечень документов по Объекту недвижимости на вторичном рынке

Документы предоставляемые Продавцом Объекта недвижимости¹

1.	Документы по Объекту недвижимости ² : <ul style="list-style-type: none"> ➤ Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости (Документ выдавался до 15.07.2016 г.) / Выписка из ЕГРП (Документ выдавался до 31.12.2016 г.) / Выписка из ЕГРН (Документ выдается с 01.01.2017 г.) ➤ Документ - основание владения собственностью / договор приобретения, в том числе договор купли – продажи Объекта недвижимости, Договор участия в долевом строительстве, Договор уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, Договор участия в жилищно-строительном кооперативе, Договор дарения, Договор мены, Договор передачи (приватизация), Решение суда, Свидетельство о наследстве и прочие документы. ➤ Иные правоустанавливающие документы, перечисленные в Свидетельстве о государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости / Выписке из ЕГРП / Выписке из ЕГРН
2.	Актуальная техническая документация, содержащая поэтажный план и экспликацию: кадастровый паспорт + технический паспорт / технический план с экспликацией / поэтажный план с экспликацией
3.	Документ удостоверяющий личность продавцов. При наличии несовершеннолетних собственников предоставляется Свидетельство о рождении + Разрешение органов опеки и попечительства на отчуждение Объекта недвижимости.
4.	Брачный договор (контакт), если его условиями установлено раздельное владение супругами отчуждаемого Объекта недвижимости (при наличии)
5.	Нотариальное согласие супруга на отчуждение Объекта недвижимости <i>(в случае, если имущество признается совместной собственностью супругов согласно законодательству Российской Федерации. В случае если брачным договором (контрактом) определено раздельное владение на отчуждаемый Объект недвижимости предоставление нотариального согласия не требуется)</i>
6.	Заявление Продавца о том, что на момент приобретения Объекта недвижимости в зарегистрированном браке не состоял / в настоящее время не состоит <i>(оформляется в ходе подписания документов по сделке)</i>
5.	Иные документы по запросу страховых компаний: водительское удостоверение, справки из ПНД (психоневрологический диспансер) и НД (наркологический диспансер) и прочие документы.

Документы предоставляемые Покупателем Объекта недвижимости

1.	Отчет об оценке Объекта недвижимости, произведенный независимым оценщиком аккредитованным Банком <i>(отчет действителен в течение 6 месяцев с даты его составления)</i>
2.	Брачный договор (контакт), если его условиями установлено раздельное владение супругами передаваемого в залог Банку Объекта недвижимости (при наличии)
3.	Нотариальное согласие супруга на передачу в залог Банку Объекта недвижимости <i>(в случае если брачным договором (контрактом) определено раздельное владение на передаваемый в залог Объект недвижимости или Объект недвижимости приобретается в совместную собственность предоставление нотариального согласия не требуется)</i>
4.	Заявление Покупателя о том, что на момент приобретения Объекта недвижимости в зарегистрированном браке не состоит <i>(оформляется в ходе подписания документов по сделке)</i>

¹ Для уточнения информации Банк имеет право запросить дополнительные документы

² В случае если Объектом недвижимости является дом с земельным участком, то отдельно предоставляются документы на дом и участок

Требования к Объектам недвижимости принимаемым в залог

Квартира / Жилой дом / Апартаменты / Нежилые помещения

- объект должен быть подключен к электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь помещения, а также к системе канализации;
- объект должен быть обеспечен горячим (в том числе с использованием газовых систем отопления) и холодным водоснабжением ванной комнаты и кухни;
- иметь исправное состояние сантехнического оборудования, дверей, окон и крыши.
- в случае приобретения Объекта недвижимости во вновь построенных домах допускается отсутствие сантехнического оборудования, внутренней отделки, при этом должны быть подведены все основные коммуникации: центральное водоснабжение, канализация и электричество;
- в случае приобретения Объекта недвижимости в сельской местности допускается отсутствие подключения к центральным системам водо- и газоснабжения и отсутствие канализации, при этом должно быть обеспечено автономное снабжение вышеуказанными коммуникациями;
- планировка Объекта недвижимости должна быть зарегистрирована в установленном порядке и актуальные данные о параметрах должны быть внесены в ЕГРН

Здание, в котором расположен предмет залога (Квартира / Апартаменты / Нежилое помещение) или Жилой дом, должно отвечать следующим условиям и требованиям:

- не находиться в ветхом и/или аварийном состоянии;
- не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт с отселением;
- не состоять в планах органов местного самоуправления и (или) государственных органов на снос;
- иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент.

Земельный участок

- Право собственности на земельный участок зарегистрировано в соответствии с действующим законодательством.
- Границы земельного участка должны быть уточнены в соответствии с требованиями действующего законодательства
- На земельном участке отсутствуют незарегистрированные/самовольные постройки
- Право собственности на Объекты недвижимости, расположенные в пределах земельного участка, зарегистрировано в соответствии с действующим законодательством
- Земельный участок относится к категории земель: «Земли населенных пунктов».
- Виды разрешенного использования земельного участка: «Для индивидуального жилищного строительства», «Для ведения личного подсобного хозяйства», «Блокированная жилая застройка», «Для ведения садоводства», «Для приусадебного ведения хозяйства»³

³ При кредитовании Участников НИС в рамках продукта «Ипотека для военных», виды разрешенного использования земельного участка «Для индивидуального жилищного строительства», «Блокированная жилая застройка»

Не могут быть приняты в залог Объекты недвижимости

- межэтажные перекрытия которых состоят полностью из деревянных конструкций (за исключением домов, с года последнего капитального ремонта которых прошло не более 20 лет);
- «барачного» типа (щитовые/деревянные дома) с коридорной или секционной системой планировки, имеющие общие санитарные комнаты и кухни;
- типа «общежитие» (дома с общими на несколько квартир кухней или санитарными комнатами);
- стоящих в планах на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением;
- подлежащих реконструкции и (или) капитальному ремонту, в случае если характер данных изменений подразумевает отселение/замену предмета ипотеки;
- подлежащих изъятию для государственных и/или муниципальных нужд;
- являющиеся предметом судебного спора;
- с обременением (запрет, ипотека, арест) в едином государственном реестре недвижимости;
- земельные участки, используемые не по целевому назначению в соответствии с его принадлежностью к той или иной категории земель или разрешенным использованием.

В Квартирах / Апартаментах / Нежилых помещениях не допускаются следующие перепланировки:

- перекрытие доступа к пожарным лестницам;
- нарушение требований к системе вентиляции;
- демонтаж несущей конструкции;
- изменения, которые затрудняют другим жителям дома доступ к общим коммуникациям.

В Жилых домах не допускаются следующие перепланировки:

- изменение количества этажей;
- изменение внешних границ;
- демонтаж (снос) капитальных внутренних конструкций в предлагаемом в ипотеку объекте недвижимости без надлежащего согласования (оформления);
- устройство лестниц (лестничных пролетов) и/или лифтовых шахт;
- любые изменения габаритных размеров, пятна застройки;
- частичный снос жилого здания либо снос жилого здания и возведение на его месте нового объекта.

Допустимые перепланировки/переустройства:

- демонтаж/частичный демонтаж внутренних перегородок некапитального назначения;
- монтаж внутренних перегородок/конструкций из легковозводимых быстро демонтируемых материалов;
- устройство/перенос/заделка/замена оконных и дверных проемов во внутренних не несущих перегородках;
- заделка оконных и дверных проемов в несущих стенах;
- монтаж/демонтаж металлических и других быстро демонтируемых лестниц (например, пожарных), не связанных с изменением капитальных конструкций объекта;
- устройство/демонтаж антресолей (площадью менее 40% площади этажа объекта), не затрагивающих несущих/ограждающих конструкций объекта;
- неотражение в технической документации ступеней при перепаде высоты пола;
- устройство навесов/пристройев из легковозводимых и легко демонтируемых материалов без устройства фундамента и не затрагивающих несущих/ограждающих конструкций объекта;
- демонтаж встроенных шкафов;
- перенос в рамках одного помещений мокрых точек без изменения несущих и ограждающих конструкций объекта;
- замена прямоугольных проемов арочными и наоборот»;
- добавление/вынос отопительного элемента (радиатора) на лоджию/балкон (изменение фактической отапливаемой площади).