**С нами надежно**  

**Комплект документов на объект недвижимости.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование документа** | **Вид документа для кредитного досье** | **Лицо, заверившее документ** | **Наличие**  **документа** |
| 1. | Правоустанавливающие документы[[1]](#footnote-1), подтверждающие право собственности, а также при их наличии документы, подтверждающие регистрацию прав (например, свидетельство о государственной регистрации права)/ договор аренды/ документ, подтверждающий право постоянного бессрочного пользования/ иные документы, подтверждающие права на объект недвижимости | Копия | Работник Банка | О |
| 1.1. | Документы, подтверждающие полную оплату объекта недвижимости (если объект недвижимости приобретен в результате совершения возмездной сделки, например, заключения договора купли-продажи).  **Документ может не предоставляться при одновременном выполнении следующих условий:**  - сделка по купле-продаже указанного объекта была совершена более 3 лет назад;  - в представленном договоре купли-продажи объекта недвижимости и приложениях к указанному договору отсутствуют положения о рассрочке платежа;  - в отношении объекта недвижимости/продавца и предыдущих собственников, указанных в предоставленных правоустанавливающих, отсутствуют судебные споры о признании должника банкротом/оспаривании или признании сделки по купле-продаже недействительной | Копия | Работник Банка | О |
| 1.2 | Документ, подтверждающий соответствие жилого помещения (за исключением жилых помещений, приобретаемых по договору участия в долевом строительстве (договору уступки прав требования по указанному договору), установленное комиссией, на основании постановления Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом»[[2]](#footnote-2) | Копия | Работник Банка | О  Для сельской  Ипотеки. |
| 2. | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), составленная по утвержденной уполномоченным государственным органом форме (срок действия 30 календарных дней с даты оформления) | Оригинал/ Копия/  Печатная форма | -/  Работник Банка | О |
| 3. | Отчет об оценке объекта недвижимости, произведенный независимым оценщиком (согласованным с Банком). Срок действия отчета не более 6 месяцев с даты проведения оценки | Оригинал | Оценочная компания, соответствующая требованиям Банка | О |
| 4. | Единый жилищный документ (срок действия 30 календарных дней с даты оформления) *или* комплект документов: | Оригинал |  | О |
| Справки о наличии зарегистрированных лиц (выписка из домовой книги) либо документ его заменяющий (для жилых помещений) (срок действия 30 календарных дней с даты оформления)  **Документ может не предоставляться в случае, если:**  - размер кредита составляет не более 80%[[3]](#footnote-3) от стоимости приобретения объекта недвижимости/залоговой стоимости объекта недвижимости в случае предоставления кредита на рефинансирование  ***и***  - объект недвижимости приобретен в результате совершения возмездной сделки, например, заключения договора купли-продажи. | Оригинал |  | О |

**Требования к передаваемому в ипотеку объекту недвижимости**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1. **Требования к квартире/ жилому дому/земельному участку/апартаментам** | | |
| 1.1. | Требования к состоянию квартиры/жилого дома/ апартаментам | * 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[[4]](#footnote-4), не имеет дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования[[5]](#footnote-5); * 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)2, 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. Наличие несогласованных перепланировок, возможных к согласованию уточнять у сотрудника Банка.:   ***Дополнительные требования к жилому дому:***   * наличие постоянного электроснабжения от внешнего источника через присоединенную сеть от энергоснабжающей организации; * наличие кирпичного, бетонного или каменного фундамента.   ***Дополнительные требования к апартаментам:***   * объект, в котором созданы необходимые условия для проживания (подключение к системам электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, центральной системе отопления); * объект, расположенный на надземных этажах в 3-х и более этажных многофункциональных зданиях, в городах с населением от 1 млн. человек включительно (по данным Росстата), вне территорий закрытых административно-территориальных образований/объектов, имеющих пропускной режим доступа. * материал несущих стен и перекрытий - камень, кирпич, бетон.   ***В квартире/жилом доме допускается:***   * отсутствие сантехнического оборудования; * отсутствие внутренней отделки   ***Дополнительные требования к объектам недвижимости в рамках кредитного продукта «СЕЛЬСКАЯ ИПОТЕКА»***  ***Жилое помещение (жилой дом) должно быть:***   1. Пригодным для постоянного проживания. 2. Обеспечено централизованным или автономным инженерными системами (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление, а в газифицированных районах также и газоснабжение). 3. Не менее размера, равного учетной норме площади жилого помещения в расчете на 1 члена семьи, установленной органом местного самоуправления. 4. Этажностью не более 3-х этажей (при этом в качестве полноценных жилых этажей могут учитываться подвалы, мансарды и цокольные этажи)[[6]](#footnote-6). |
| 1.2. | Требования к состоянию земельного участка | * 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 строительством 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. |
| 1.3. | Категории земель[[7]](#footnote-7) | 1. Земли населенных пунктов/ поселений. 2. Земли сельскохозяйственного назначения.» |
| 1.4. | Расположение объекта недвижимости, передаваемого в залог | В зоне присутствия АО «Россельхозбанк» на территории Российской Федерации независимо от места постоянной регистрации заемщика.  Для кредитного продукта «Ипотечный кредит с льготной процентной ставкой для граждан Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения на сельских территориях» объект недвижимости должен быть расположен на сельских территориях (сельских агломерациях) |

1. Документы-основания возникновения права собственности на объект недвижимости, например, договор купли-продажи/ договор мены/ договор дарения/ договор передачи/ свидетельство о праве на наследство по закону и т.п. [↑](#footnote-ref-1)
2. Предоставляется в рамках кредитного продукта «Ипотечный кредит с льготной процентной ставкой для граждан Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения на сельских территориях». [↑](#footnote-ref-2)
3. Либо в меньшем размере, если он установлен условиями кредитования по кредитному продукту. [↑](#footnote-ref-3)
4. 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. [↑](#footnote-ref-4)
5. Источником информации для проверки объекта недвижимости на соответствие указанным требованиям является отчет об оценке независимого оценщика. [↑](#footnote-ref-5)
6. Для целей кредитования, строительство жилого дома «Ипотечный кредит с льготной процентной ставкой для граждан Российской Федерации на строительство (приобретение) жилого помещения на сельских территориях» [↑](#footnote-ref-6)
7. В рамках ипотечного кредитования допускается разрешенное использование, предусматривающее возможность использования земельного участка для строительства жилого объекта недвижимости. В рамках потребительского кредитования и кредитования граждан, ведущих личное подсобное хозяйство, допускается разрешенное использование: для дачного строительства и для садоводства [↑](#footnote-ref-7)