

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ БАНКОМ К ПРЕДМЕТУ ЗАЛОГА (НЕЖИЛОЙ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ)

1 Общие требования:

- 1.1 В качестве залога рассматриваются отдельно стоящие здания/сооружения, комплексы зданий/сооружений, помещения в зданиях следующего назначения:
 - офисные (административные)
 - торговые
 - производственные
 - складские
 - промышленные,
 - гаражи (машиноместа)
 - вспомогательные объекты недвижимого имущества, необходимые для эксплуатации комплексов зданий (котельные, трансформаторные узлы и т.п.)¹
 - земельные участки свободные от застройки, как самостоятельные объекты недвижимости; категории - земли населённых пунктов, земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.
- 1.2 Здание, в котором находится предмет залога
 - должно быть капитальным, иметь бетонный, каменный или кирпичный фундамент,
 - не находиться в аварийном состоянии²;
 - не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию³;
 - иметь смешанные, металлические или железобетонные перекрытия.
- 1.3 Предмет залога должен быть подключен к системам водоснабжения и электроснабжения, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь помещения (за исключением «холодных» складских помещений);
- 1.4 Местонахождение объекта залога – регион присутствия Банка.
- 1.5 Предмет залога должен иметь почтовый адрес.
- 1.6 Передаваемый в залог Банку объект недвижимости не должен находиться на территории закрытого административно-территориального образования;
- 1.7 Объект недвижимости должен быть свободен от ограничений (обременений) прав, в пользу третьих лиц;
- 1.8 Предмет ипотеки должен принадлежать Залогодателю (залогодателям) на праве 100 % собственности, за исключением земельных участков на которых расположены здания или сооружения, которые могут быть арендованы, при этом срок аренды должен превышать срок кредита.
- 1.9 Право собственности на имеющееся недвижимое имущество должно подтверждаться свидетельством о государственной регистрации права.
- 1.10 При залоге отдельно стоящих зданий/сооружений земельный участок, на котором находится это здание или сооружение должен находиться в собственности залогодателя, либо должно быть оформлено соответствующим образом право аренды залогодателя на этот участок.
- 1.11 Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение, либо принадлежащего залогодателю права аренды этого участка.

2 Не принимаются в залог:

- 2.1 Здания/помещения учебных, образовательных, воспитательных, медицинских учреждений, в том числе здания/помещения используемые для учебных, образовательных, воспитательных, медицинских целей.
- 2.2 Отдельно стоящие здания/сооружения с неоформленными правами(аренды или собственности) на земельные участки, на которых находятся эти здания или сооружения (за исключением случаев, когда права на земельные участки под здания не оформлены и никогда не оформлялись ранее).
- 2.3 Здания/сооружения, комплексы зданий/сооружений, помещения в зданиях с износом более 50%.
- 2.4 Деревянные здания/сооружения, помещения в деревянных зданиях.
- 2.5 Земельные участки категории земель сельскохозяйственного назначения с разрешенным использованием – сельскохозяйственное производство.
- 2.6 Легковозводимые конструкции.
- 2.7 Незавершенные строительством объекты, зарегистрированные в установленном порядке, объем выполненных работ по которым составляет менее 70 %.
- 2.8 Вспомогательные сооружения (заборы, асфальтированные дороги и т.д.), инженерные коммуникации (канализация, скважины, водопровод, газопровод), транспортные пути и развязки (ж/д. пути, причалы, пандусы, погрузочные площадки и т.д.), предлагаемые вне имущественного комплекса.
- 2.9 Социально значимые объекты коммунального хозяйства – котельные, трансформаторные подстанции, водозаборные станции и т.д.

¹ Указанные вспомогательные объекты принимаются в залог только в составе комплексов зданий.

² В отчете об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости должна содержаться информация, что на основании осмотра оценщиком внешнего состояния объекта недвижимости и мест общего пользования данный объект недвижимости не находится в аварийном состоянии (не является ветхим).

³ В отношении объектов недвижимости, построенных до 1965 года, в обязательном порядке предоставляется документальное подтверждение того, что такой объект недвижимости не состоит на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию.