

Требования к предметам залога – объектам недвижимости и транспортным средствам по массовым программам кредитования физических лиц, а также перечень документов по залогам

Общие требования, предъявляемые к предмету залога:

1. Местонахождение предмета залога – Санкт-Петербург и Ленинградская область, Москва и Московская область, Мурманская область.
2. Предмет залога на момент заключения кредитного договора не должен иметь зарегистрированного/не зарегистрированного обременения/ограничения^{1 2}, должен быть свободен от любых правоприязаний третьих лиц (для недвижимости – за исключением обременения правами аренды сроком до 1 (одного) года/долгосрочной аренды на рыночных условиях и обременения в виде обязательства по сохранению объектов культурного наследия. Залог недвижимости с обременением требует отдельного согласования с Банком).
3. Объект залога должен находиться в собственности физического или юридического лица.
4. Допускается подписание договора залога/поручительства по нотариально удостоверенной доверенности.

Минимальные требования Банка, предъявляемые к предмету залога – квартире:

Квартира должна удовлетворять следующим условиям:

1. Иметь отдельную от других квартир или домов кухню (за исключением квартир-студий) и санузел (ванная комната и туалет);
2. Быть подключенной к центральным (городским) системам электроснабжения, холодному и горячему водоснабжению, канализации, центральной системе отопления, обеспечивающей подачу тепла на всю площадь жилого помещения, либо иметь автономную систему водо- и теплообеспечения;
3. Удовлетворять санитарно-техническим нормам по обеспечению здоровья и безопасности жильцов;
4. Соответствовать поэтажному плану (не иметь незарегистрированных в установленном действующим законодательством порядке перепланировок или переоборудований). Возможно принятие в залог объектов с несогласованной в установленном порядке перепланировкой /переустройством в случае, если расходы на согласование перепланировки /переустройства или приведение объекта в первоначальное состояние не превышают 500 000 рублей (но не более 10% от стоимости залога) и учитываются при оценке стоимости объекта залога.
5. Здание, в котором расположена квартира, не должно:
 - / находиться в аварийном состоянии;
 - / иметь физический износ более 60%;
 - / состоять на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию с отселением;
 - / быть признано в установленном порядке непригодным для проживания.

¹ За исключением охранных зон газораспределительной сети, линий электропередачи, связи, магистральных сетей водо/теплоснабжения и иных инженерных сетей, если совокупная площадь охранной зоны не превышает 30% общей площади участка.

² За исключением зарегистрированного обременения/ограничения ПАО Банк "АЛЕКСАНДРОВСКИЙ"

Минимальные требования Банка, предъявляемые к предмету залога – земельному участку:

Земельный участок, передаваемый в залог должен удовлетворять следующим требованиям:

1. Относиться к категории земель населенных пунктов/поселений, имеющим разрешенное использование для индивидуального жилищного строительства;
2. Иметь круглогодичный подъезд;
3. Границы участка должны быть четко определены;
4. Земельный участок не должен:
 - / находиться в государственной или муниципальной собственности;
 - / находиться в пожизненном наследуемом владении;
 - / находиться в аренде, срок действия которой, согласно договора аренды, истекает не ранее чем через 12 месяцев после наступления срока погашения кредита, предусмотренного кредитным договором.

Минимальные требования Банка, предъявляемые к предмету залога – земельному участку, с расположенным на нем домом:

Земельный участок, передаваемый в залог должен удовлетворять следующим требованиям:

1. Относиться к землям населенных пунктов/поселений или к землям сельскохозяйственного назначения, имеющим разрешенное использование:
 - / для индивидуального жилищного строительства;
 - / для ведения личного подсобного хозяйства;
 - / для дачного строительства/или ведения дачного хозяйства;
 - / для садоводства/огородничества.
2. Иметь круглогодичный подъезд;
3. Границы участка должны быть четко определены;
4. Земельный участок не должен:
 - / находиться в государственной или муниципальной собственности;
 - / находиться в пожизненном наследуемом владении;
 - / находиться в аренде сроком менее срока действия кредита.

Дом, передаваемый в залог, должен удовлетворять следующим требованиям (в случае залога земельного участка с расположенным на нем домом):

1. Располагаться на земельном участке, удовлетворяющем требованиям Банка;
2. Иметь физический износ не более 60% включительно;
3. Иметь кирпичный, бетонный, железобетонный или каменный фундамент;
4. Предназначаться для круглогодичного проживания;
5. Может быть каркасным/деревянным строением со сроком строительства не старше 10 лет;
6. Иметь подключение к внешним источникам электроснабжения;
7. Быть подключенным к водоснабжению;
8. Иметь систему канализации (центральная, автономная, локальная);
9. Иметь систему отопления (центральное, автономное, печное), обеспечивающую подачу тепла на всю площадь помещения;
10. Соответствовать поэтажному плану (не иметь незарегистрированных в установленном действующим законодательством порядке перепланировок или переоборудований). Возможно принятие в залог объектов с несогласованной в установленном порядке перепланировкой /переустройством в случае, если расходы на согласование перепланировки /переустройства или приведение объекта в первоначальное состояние не превышают 500 000 рублей (но не более 10% от стоимости залога) и учитываются при оценке стоимости объекта залога.

Минимальные требования Банка, предъявляемые к предмету залога – объекту коммерческой (нежилой) недвижимости³:

1. Объект недвижимости должен являться нежилым, структурно-обособленным, завершенным строительством, встроенным в здание помещением;
2. Объект недвижимости должен быть подключен к центральным (городским) системам электроснабжения, водоснабжению, канализации, центральной системе отопления, обеспечивающей подачу тепла на всю площадь помещения, либо иметь автономную систему водо- и теплообеспечения;
3. Объект недвижимости должен удовлетворять санитарно-техническим нормам;
4. Объект недвижимости должен соответствовать технической документации (не иметь незарегистрированных в установленном действующим законодательством порядке перепланировок или переоборудований). Возможно принятие в залог объектов с несогласованной в установленном порядке перепланировкой /переустройством в случае, если расходы на согласование перепланировки /переустройства или приведение объекта в первоначальное состояние не превышают 500 000 рублей (но не более 10% от стоимости залога) и учитываются при оценке стоимости объекта залога;
5. Здание, в котором расположено нежилое (коммерческое) помещение, должно:
 - / иметь почтовый адрес;
 - / не находиться в аварийном состоянии;
 - / иметь физический износ не более 60% включительно;
 - / отсутствовать в планах на капитальный ремонт с расселением, снос или реконструкцию;
 - / иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент.

Минимальные требования Банка, предъявляемые к предмету залога – земельному участку, с расположенным на нем объектом коммерческой (нежилой) недвижимости (в случае залога отдельно стоящего здания):

1. должен относиться к землям населенных пунктов/поселений.
2. должен иметь круглогодичный подъезд;
3. границы участка должны быть четко определены.
4. Земельный участок не должен:
 - / находиться в государственной или муниципальной собственности;
 - / находиться в пожизненном наследуемом владении;
 - / находиться в аренде сроком менее срока действия кредита.

Объект коммерческой (нежилой) недвижимости, передаваемый в залог, должен удовлетворять следующим требованиям:

1. располагаться на земельном участке, удовлетворяющем требованиям Банка;
2. не являться зданием исключительно производственного, складского назначения, зданием для обслуживания сетей инженерно-технического обеспечения, автосалоном, АЗС, содержания/ремонта транспорта, общежитием, контрольно-пропускным пунктом, спортивно-оздоровительного назначения;
3. иметь физический износ не более 60% включительно;
4. иметь кирпичный, бетонный, железобетонный или каменный фундамент;
5. иметь подключение к внешним источникам электроснабжения (электросетям);
6. иметь подключение к системе водоснабжения;
7. иметь систему канализации (центральная, автономная, локальная);
8. иметь систему отопления (центральное, автономное, печное), обеспечивающую подачу тепла на всю площадь здания;
9. соответствовать поэтажному плану (должны отсутствовать несогласованные в установленном порядке перепланировки/переустройства). Допускается наличие несогласованной в установленном порядке перепланировки /переустройства при условии, что расходы на согласование перепланировки /переустройства или приведение объекта в первоначальное состояние не превышают 500 000 рублей и учитываются при оценке стоимости объекта залога.

Перечень подлинных документов, необходимых для заключения договора залога объекта недвижимости, если собственником является юридическое лицо:

По недвижимости:

³ Преимущественно рассматриваются объекты коммерческой недвижимости, расположенные на первом этаже жилого здания.

1. Правоустанавливающие документы на объект недвижимости (свидетельство о праве на собственность (для объектов, право собственности на которые возникло до 15.07.2016 года); документ, на основании которого возникло право (договор, судебный акт и т.п.);
2. По квартире /жилому дому справка формы № 9 / выписка из домовой книги или иной документ о наличии зарегистрированных по месту жительства/ пребывания лицах, предусмотренный действующим законодательством, дата выдачи не более 30 дней до даты получения Банком кредитной заявки;
3. Протокол или решение компетентного органа юридического лица о совершении сделки (по требованию Банка);
4. Договор аренды, если закладываемое имущество обременено арендой;
5. В случае, если объект был приобретен по возмездной сделке, документы, подтверждающие оплату/иное встречное исполнение (по требованию Банка);
6. Акт приема-передачи (по требованию Банка);
7. Справка о балансовой стоимости передаваемого в залог имущества;
8. Для объектов культурного наследия или расположенных в объектах культурного наследия, документы о наличии /отсутствии предмета охраны в составе объекта и/или охранного обязательства (по требованию Банка).
9. Отчет об оценке независимой оценочной компании о стоимости объекта недвижимости.

По залогодателю:

1. Учредительные документы с учетом организационно-правовой формы юридического лица со всеми изменениями (копия);
2. Документ, подтверждающий полномочия лица, подписывающего договор ипотеки;
3. Финансовые документы (по требованию Банка);
4. Копия всех страниц паспорта лица, подписывающего договор ипотеки.

Перечень подлинных документов, необходимых для заключения договора залога объекта недвижимости, если собственником является физическое лицо:

По недвижимости:

1. Правоустанавливающие документы на объект недвижимости (свидетельство о праве на собственность (для объектов, право собственности, на которые возникло до 15.07.2016 года); документ, на основании которого возникло право (договор, судебный акт и т.п.);
2. По квартире/жилому дому справка формы № 9/выписка из домовой книги или иной документ о наличии зарегистрированных по месту жительства/ пребывания лицах, предусмотренный действующим законодательством, дата выдачи не более 30 дней до даты получения Банком кредитной заявки;
3. Договор аренды, если закладываемое имущество обременено арендой;
4. В случае, если объект был приобретен по возмездной сделке, документы, подтверждающие оплату/иное встречное исполнение (по требованию Банка);
5. Акт приема-передачи (по требованию Банка);
6. Отчет об оценке независимой оценочной компании о стоимости объекта недвижимости;
7. Нотариально удостоверенное согласие супруга на ипотеку объекта недвижимости, приобретенного в период брака в результате возмездной сделки либо нотариально удостоверенное заявление о семейном положении на момент приобретения недвижимости и отсутствии брачного договора или иного соглашения об установлении режима общей совместной собственности –1 оригинал, по форме Банка.
8. Для объектов культурного наследия или расположенных в объектах культурного наследия, документы о наличии /отсутствии предмета охраны в составе объекта и/или охранного обязательства (по требованию Банка).

По залогодателю:

1. Документ, удостоверяющий личность физического лица (копии всех страниц паспорта);
2. Оформленная в установленном законом порядке доверенность на заключение договора об ипотеке, в случае подписания договора об ипотеке представителем собственника закладываемого имущества;
3. Паспортные данные лица, на которое банком будет оформлена доверенность на подачу документов на государственную регистрацию ипотеки.

Минимальные требования Банка, предъявляемые к предмету залога – транспортное средство⁴:

⁴ В рамках программ в понятие транспортные средства входит самоходная машина.

1. Транспортное средство должно соответствовать следующим категориям:
 - / В – автомобили, разрешенная максимальная масса которых не превышает 3500 кг и число сидячих мест которых, помимо сиденья водителя, не превышает восьми;
 - / С – автомобили, за исключением относящихся к категории «D», разрешенная максимальная масса которых превышает 3500 кг;
 - / D – автомобили, предназначенные для перевозки пассажиров и имеющие более 8 сидячих мест, помимо сиденья водителя;
 - / прицеп – транспортное средство, предназначенное для движения в составе с транспортным средством. Этот термин включает в себя полуприцепы.
 - / Самоходная машина – это тракторы, самоходные дорожно-строительные машины и другие наземные безрельсовые механические транспортные средства с независимым приводом, имеющие двигатель внутреннего сгорания объемом свыше 50 куб. сантиметров или электродвигатель максимальной мощностью более 4 кВт (за исключением предназначенных для движения по автомобильным дорогам общего пользования автотранспортных средств, имеющих максимальную конструктивную скорость более 50 км/час, и боевой самоходной техники Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны и безопасности государства).
2. Возраст транспортных средств на дату окончательного погашения кредита, предусмотренную кредитным договором:
 - / иностранные марки автомобиля (вне зависимости от страны сборки), не старше 9 лет;
 - / отечественные марки автомобиля и самоходные машины, не старше 5 лет.
3. Транспортное средство, на момент подписания кредитного договора должно быть застраховано по полису КАСКО⁵, который должен соответствовать следующим требованиям:
 - / оформлен в страховой компании, являющейся действительным членом РСА и осуществляющей деятельность в регионе присутствия Банка;
 - / заключен на весь срок кредитования или на 12 месяцев, при условии обязательной пролонгации в течение срока действия кредита (допускается рассрочка платежа – не реже одного раза в 6 месяцев — 1/2 страховой премии за год с первого года кредитования, а второй и последующие годы кредитования допускается разбивка ежегодной суммы страховой премии на 4 платежа);
 - / при оформлении полиса допускается франшиза, при этом максимальная безусловная франшиза должна составлять не более 15 000 рублей;
 - / выгодоприобретателем по риску «Ущерб» выступает собственник приобретаемого транспортного средства; по риску «Хищение» и «Ущерб на условиях Полная гибель» выгодоприобретателем выступает Банк;
 - страховая сумма в полисе КАСКО должна быть не меньше суммы кредита⁶.

Списки документов по транспортному средству, передаваемому в залог Банку:

1. копия ПТС/ПСМ;
2. копия СТС (если применимо);
3. копия полиса КАСКО/страхового полиса;
4. отчет об оценке независимой оценочной компании.

⁵ В случае отказа клиента от страхования рисков утраты и повреждения закладываемого транспортного средства /КАСКО ставка по кредиту будет увеличена в соответствии с требованиями Программы

⁶ В случае смешанного залога страховая сумма в полисе КАСКО должна быть не меньше рыночной стоимости транспортного средства.