



**ГАЗПРОМБАНК**

# Требования к объекту недвижимости

Поскольку квартира или другая недвижимость является предметом залога, она должна соответствовать определенным требованиям

[На первичном рынке](#) ↓

[На вторичном рынке](#) ↓

# Требования к объекту недвижимости на первичном рынке

## Общие требования

- **недвижимость на территории Российской Федерации\***
- **не находится в залоге**, под обременением или арестом, не является предметом судебного спора
- **не находится и ранее не находилась в собственности заемщика или супруга**. В том числе бывшего супруга, если недвижимость была приобретена во время брака. Исключение: случаи изменения режима совместной собственности, например, при разделе имущества
- **является жилым помещением или строением**
- **обеспечена коммуникациями** — отопление, водоснабжение, электричество, канализация. Исключение: объекты на этапе строительства
- **объект строительства**, в котором расположена недвижимость аккредитован банком
- **по завершении строительства у недвижимости будет отдельный вход**. Исключение: машино-место и гараж
- **по завершении строительства будут обособленные от других помещений санузел и кухня**. Есть исключения для некоторых объектов недвижимости

\* За исключением республики Крым и города федерального значения Севастополь, Республики Ингушетия, Республики Северная Осетия-Алания, Республики Дагестан, Кабардино-Балкарской Республики, Карачаево-Черкесской Республики, Чеченской Республики, Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Херсонской области, Запорожской области

## Дополнительные требования

**Квартира** расположена на надземных этажах в многоквартирном доме

---

- Таунхаус**
- расположен в малоэтажном жилом доме, разделенном на несколько одноуровневых, либо многоуровневых объектов недвижимости с изолированными входами без общего подъезда
  - состоит из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену без проемов с соседним блоком и имеет выход на территорию общего пользования
  - в завершении строительства обеспечен подключением или подключен к электрическим сетям
  - передается в залог банку с земельным участком под ним
- 

- Жилой дом**
- расположен на территории организованной жилой застройки или в границах территории малоэтажного жилого комплекса
  - количество надземных этажей — не более 3
  - высота — не более 20 метров
  - передается в залог банку вместе с земельным участком под ним

Есть дополнительные требования к жилым домам, строящимся по договору строительного подряда

---

- Апартаменты**
- расположены на надземных этажах и не находятся на 1 этаже
  - состоят из одного или нескольких помещений
  - этажность многоквартирного дома, в котором расположены апартаменты, должна быть не менее 3 этажей

**Могут быть иные требования в зависимости от типа недвижимости**

# Требования к объекту недвижимости на вторичном рынке

## Общие требования

- **объект на территории Российской Федерации\*\***
- **не находится в залоге**, под обременением или арестом, не является предметом судебного спора
- **не находится и ранее не находилась в собственности супруга или заемщика**. В том числе бывшего супруга, если недвижимость была приобретена во время брака. Исключение: случаи изменения режима совместной собственности, например, при разделе имущества
- **является жилым помещением или строением**
- **обеспечена коммуникациями** — отопление, водоснабжение, электричество, канализация. Исключение: объекты на этапе строительства
- **износ не более 65% по отчету об оценке**, не находится в аварийном состоянии и не относится к ветхому жилью
- **имеет определенную площадь**, границы, кадастровый номер и др. параметры
- **не стоит в планах на снос или реконструкцию** с отселением, или капитальный ремонт с отселением

\*\*За исключением республики Крым и города федерального значения Севастополь, Республики Ингушетия, Республики Северная Осетия-Алания, Республики Дагестан, Кабардино-Балкарской Республики, Карачаево-Черкесской Республики, Чеченской Республики, Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Херсонской области, Запорожской области

- **не находится в собственности лиц признанных недееспособными** или ограниченно дееспособными (исключение несовершеннолетние) и лиц, находящихся в местах лишения свободы
- **не зарегистрированы лица**, имеющие право пользования недвижимостью после перехода права собственности на него, например, по договору найма или аренды
- **наличие зарегистрированных в недвижимости лиц допускается** на дату сделки при наличии в договоре купли-продажи условия о выписке всех зарегистрированных лиц после перехода права собственности
- **имеет обособленные от других помещений санузел и кухню.** Есть исключения для некоторых объектов недвижимости

## Дополнительные требования

### Квартира

- принадлежит на праве собственности или оперативного управления
- расположена в многоквартирном доме
- не имеет несогласованных в установленном законом порядке переоборудований

---

### Таунхаус

- принадлежит на праве собственности
- расположен в малоэтажном жилом доме, разделенном на несколько одноуровневых либо многоуровневых объектов недвижимости с изолированными входами без общего подъезда
- состоит из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену без проемов с соседним блоком и имеет выход на территорию общего пользования

- объект без отделки должен быть обеспечен подключением или подключен к электрическим сетям и водоснабжению
- передается в залог банку с земельным участком под ним
- не имеет несогласованных в установленном законом порядке переоборудований

---

## Жилой дом

- принадлежит на праве собственности
- строительство завершено, имеет закрытый контур — степень готовности, при которой конструкция дома полностью защищена от воздействия атмосферных явлений, что предполагает наличие стен, кровли, остекления окон и наличие входной двери
- объект без отделки обеспечен подключением или подключен к электрическим сетям и водоснабжению
- передается в залог банку с земельным участком под ним
- не имеет несогласованных в установленном законом порядке переоборудований

---

## Земельный участок

- принадлежит на праве собственности или аренды
- имеет кадастровый номер и четкие границы в результате межевания
- относится к категории земельных участков: земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения
- имеет вид разрешенного использования для:
  - индивидуального жилищного строительства
  - дачного строительства
  - малоэтажной многоквартирной жилой застройки
  - эксплуатации жилого дома
  - блокированной жилой застройки

- ведения личного подсобного хозяйства
- ведения садоводства
- жилой застройки
- или аналогичный по смыслу вид разрешенного использования

Дополнительно в отношении земельных участков, на которых возводится или будет возводиться жилой дом **по договору строительного подряда**:

- площадь от 4 до 40 соток или от 400 кв. м до 4000 кв. м включительно
- имеет круглогодичный подъезд : асфальт, бетон, щебень или иное покрытие из отсыпного материала, предназначенного для создания базовых слоев в основании дорог и пешеходных дорожек

---

### **Апартаменты**

- принадлежат на праве собственности
- расположены на надземных этажах и не находятся на 1 этаже
- состоят из одного или нескольких помещений

---

Также в ипотеку можно приобрести последнюю долю в квартире, где остальные доли принадлежат заемщику

**Могут быть иные требования в зависимости от типа недвижимости**