

Типовые банковские требования к объекту недвижимости

- 1.** Квартира должна располагаться в городах или регионах, на территории которых распространяется действие кредитных продуктов банка (не дальше 150 км).
- 2.** Здание, в котором расположена квартира, должно иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент, а также железобетонные, металлические или смешанные перекрытия. Банк не примет в залог жилье, находящееся в деревянном доме или доме с деревянными перекрытиями.
- 3.** Ипотечная квартира не должна располагаться в аварийном или ветхом здании, а также в доме, который состоит на учете по постановке на капитальный ремонт, снос или реконструкцию. Например, кредитные организации неохотно берут в залог квартиры, расположенные в пятиэтажных панельных домах.
- 4.** Закладываемая недвижимость должна являться отдельной квартирой и иметь отдельные от других квартир или домов кухню и санузел.
- 5.** В квартире должны быть электричество, системы отопления, водоснабжения и канализации.
- 6.** Ипотечное жилье должно соответствовать плану БТИ. Если производились перепланировки, то они должны быть зарегистрированы соответствующим образом. Если перепланировку, переоборудование или переустройство невозможно согласовать в установленном законом порядке, то банк не примет такую квартиру в качестве залога.
- 7.** Квартира должна быть свободной от ограничений и обременений прав на нее и не являться предметом исков.
- 8.** Среди лиц, находившихся ранее на регистрационном учете в квартире, не должно быть граждан, снятых с него в связи с отбытием в Вооруженные силы РФ, в места лишения свободы и т. п.

Стоит отметить, что, согласно статьям [37](#) и [38](#) Гражданского кодекса РФ, передача в залог квартиры, в которой проживают или зарегистрированы лица, находящиеся под опекой или попечительством собственника, допускается только с согласия органа опеки и попечительства. Поэтому большинство банков отказываются принимать в залог жилье, в котором зарегистрированы (прописаны) такие граждане.