

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ, ПРЕДЪЯВЛЯЕМЫЕ К ОБЕСПЕЧЕНИЮ

1. Виды имущества, рассматриваемые Банком в качестве обеспечения

В качестве обеспечения предоставляемых Банком кредитных продуктов рассматривается движимое и недвижимое имущество, принадлежащее потенциальному Заемщику/Залогодателю на праве собственности, при отсутствии установленных законом или Банком запретов или ограничений на принятие имущества в качестве залога:

1. Движимое имущество;
2. Морские, речные, воздушные суда;
3. Здания и сооружения (только с одновременным залогом земельного участка (зарегистрированного права аренды), на котором они расположены);
4. Части зданий (помещения) - на которые оформлены в установленном порядке отдельные свидетельства о государственной регистрации;
5. Квартиры;
6. Жилые дома, дачи, садовые дома (только с одновременным залогом земельного участка (зарегистрированного права аренды), на котором они расположены);
7. Земельные участки на праве собственности (свободные от застройки);
8. Земельные участки на праве собственности (застроенные) – только с одновременным залогом зданий и сооружений, расположенных на них и принадлежащих тому же собственнику;
9. Права (долгосрочное, зарегистрированное) аренды земельных участков;
10. Имущественные права, требования.

2. Законодательные ограничения по рассмотрению имущества и прав в качестве предмета залога

В соответствии с законодательством РФ не могут являться предметом залога:

1. Предметы, изъятые из оборота в соответствии с гражданским законодательством (оружие, наркотические, радиоактивные, взрывчатые вещества и т.п.);
2. Права, неразрывно связанные с личностью кредитора (такие как: требования об алиментах, о возмещении вреда, причиненного жизни или здоровью, и иные права, уступка которых другому лицу запрещена законом);
3. Участки недр;
4. Изделия, содержащие золото и серебро и не относящиеся к ювелирным и другим бытовым изделиям, а также полуфабрикаты, содержащие золото и серебро и используемые для изготовления изделий, содержащих золото и серебро (включая ювелирные и другие бытовые изделия);
5. Имущество, находящееся на праве оперативного управления;
6. Призы, государственные награды, почетные и памятные знаки, которыми награжден Залогодатель – физическое лицо;
7. Объекты, в отношении которых законодательством установлен запрет на их залог и/или отчуждение (в том числе имущество, на которое не может быть обращено взыскание).
8. Земельные участки, на которых расположены нижеуказанные объекты и сами объекты как обособленное имущество:
 - строения неопределенного назначения;
 - строения, признанные в установленном порядке непригодными для пользования (аварийные, расположенные на подрабатываемых территориях, в зонах отвала ТЭЦ, в зонах карста, поврежденные по причине стихийных бедствий или пожара);
 - самовольно возведенные и бесхозные объекты;
 - строения, право собственности на которые не зарегистрировано в установленном порядке;
 - земельные участки, право пользования, аренды или собственности на которые не зарегистрировано в установленном порядке;
 - земельные участки, находящиеся в пожизненном наследуемом владении;
 - земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности;

- части земельных участков, площадь которых меньше минимального размера, установленного нормативными актами субъектов РФ.

9. Вопрос о залоге объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) рассматривается в особом порядке после заключения Управления правового обеспечения. При этом следует иметь в виду следующее:

В дополнение к ст. 17 Федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» одним из обязательных документов, представляемых на государственную регистрацию сделок с объектом культурного наследия, либо земельным участком или участком водного объекта, в пределах которых располагается объект археологического наследия, является паспорт объекта культурного наследия.

Земельные участки, в границах которых находятся объекты культурного наследия, не подлежат разделу между собственниками, за исключением такого вида объектов, как достопримечательные места.

3. Имущество и права, не рекомендованные Банком к рассмотрению в качестве предмета залога

(В исключительных случаях, имущество может быть принято в залог по решению Кредитного Комитета Банка, если законодательством не установлен запрет на залог и/или отчуждение)

1. Имущество, на которое не подтверждено или не может быть подтверждено право собственности (хозяйственного ведения, аренды) Залогодателем;
- Права аренды зданий, сооружений, помещений (как самостоятельный объект залога);
2. Жилые квартиры, в которых имеются незарегистрированные в установленном порядке перепланировки и/или переустройства помещений (в части несущих конструкций);
3. Здания (помещения) и сооружения, обеспечивающие инженерные коммуникации, передаточные и распределительные устройства (например, трансформаторная подстанция, линии электропередач, котельная, подъездные пути, очистные сооружения и т.п.) - в качестве основного и/или единственного обеспечения;
4. Земельные пай (земельные доли, возникшие в результате приватизации сельскохозяйственных угодий);
5. Земельные участки, на которых ведется разработка месторождений, добыча полезных ископаемых (карьеры и пр.);
6. Морские, речные, воздушные суда – старше 15 лет;
7. Легковые транспортные средства старше 8 лет;
8. Грузовые транспортные средства, спецтехника, автобусы старше 12 лет;
9. Социально-значимые объекты (здания: музеев, театров, клубов, детских садов, больниц, и т.п. объекты социальной инфраструктуры);
10. Объекты социальной и транспортной инфраструктуры (здания авто- и ж/д вокзалов, авиа- и морских портов, пирсы, пристани и пр.);
11. Градообразующие предприятия;
12. Части зданий (помещения), на которые не оформлены в установленном порядке отдельные свидетельства о государственной регистрации;
13. Имущество религиозных организаций и объединений;
14. Предметы искусства, художественные ценности и раритеты, коллекции;
15. Предметы антиквариата;
16. Ж/Д подвижной состав старше 20 лет;
17. Драгоценные и полудрагоценные камни и изделия из них;
18. Ювелирные изделия из драгоценных металлов и камней;
19. Объекты движимого/недвижимого имущества, находящиеся в зонах «особого» режима доступа (военные города, территории засекреченных гос. предприятий, объекты ФСИН, шахты, высотные сооружения и т.д.);

4. При залоге недвижимого имущества:

1. При передаче в залог имеющейся в собственности Заемщика/Залогодателя недвижимости право собственности на предмет залога не должно иметь ограничений и обременений (арест, аренда, сервитут, залог).
2. При наличии общей собственности (совместной или долевой) на передаваемую в залог

недвижимость, залог возможен при условии, что залогодателями выступают все собственники конкретного объекта недвижимого имущества, указанные в Свидетельствах о регистрации права собственности.

3. Недвижимость должна соответствовать санитарно-гигиеническим нормам, не находиться в аварийном состоянии; быть подключенной к системам газо-, электроснабжения, к системам горячего и холодного водоснабжения. Недвижимость должна быть пригодна для постоянного проживания/ использования.

4. Недвижимость (в том числе строение, в котором расположена квартира, нежилое помещение) должна иметь каменный, цементный или кирпичный фундамент; иметь металлические или железобетонные; межэтажные и чердачные перекрытия.

5. В индивидуальном порядке принимается решение о возможности принятия в залог строений с деревянными перекрытиями. При этом условием Банка может являться страхование предмета залога.

6. В случае если предлагаемый в залог объект недвижимости, расположен на земельном участке, принадлежащем Залогодателю на праве аренды:

- предметом залога может являться зарегистрированное в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, право аренды на земельный участок, на котором расположено передаваемое в залог недвижимое имущество;
- срок кредита не должен превышать срок аренды земельного участка.

4.1. При залоге жилой недвижимости (дополнительно):

1. Если передаваемая в залог жилая недвижимость приобретена в период брака, при заключении договора ипотеки Залогодателем /одним из супругов /дополнительно предоставляется Свидетельство о заключении брака и (при наличии) брачный договор или контракт.

2. Не принимаются в залог:

- доли в праве общей собственности на жилую недвижимость, за исключением случая, если все долевые собственники будут являться залогодателями по предоставляемому кредиту;
- комнаты в коммунальных квартирах;
- части жилых домов;
- жилая недвижимость, при наличии сведений о зарегистрированных/проживающих в ней лиц.

3. Индивидуальный жилой дом должен отвечать следующим основным требованиям:

- иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент;
- материал стен – кирпич, монолит, панельные блоки, шлакоблок, ячеистый бетон и другие материалы, кроме деревянных стен (не принимаются в залог строения с деревянными внешними стенами);
- наличие подключения к внешним источникам электроснабжения;
- обеспечение дома системой парового/ газового/ электрического/ печного отопления;
- иметь не аварийное состояние (устанавливается в ходе проведения осмотра);

4.2. При залоге нежилой недвижимости (дополнительно):

1. Предмет залога должен отвечать следующим основным требованиям:

- предмет залога - отдельное изолированное помещение или здание (строение);
- предмет залога не находится в ветхом или аварийном состоянии;
- в случае если в качестве предмета залога выступает обособленное здание (строение), земельный участок, находящийся под ним должен находиться в собственности, либо долгосрочной аренде собственника здания (строения).

2. В качестве предмета залога нежилой недвижимости не принимаются:

- производственная недвижимость сельскохозяйственного назначения;
- объекты, незавершенные строительством менее чем на 80%;
- имущественные комплексы.

5. При залоге движимого имущества:

1. Передача имущества в залог не противоречит закону и иным правовым актам и не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц.

2. Предмет залога не обременен какими-либо обязательствами Залогодателя перед третьими лицами, кроме АО «НВКбанк», и свободен от их притязаний, под арестом или запрещением не

состоит. Кроме случаев, когда Кредитным комитетом АО «НВКбанк» принимается решение о приеме данного имущества в качестве обеспечения.

6. При поручительстве физического лица:

1. Физическое лицо должно обладать дееспособностью
2. Гражданство РФ
3. Возраст на момент выдачи кредита от 23 до 65 лет

7. При поручительстве юридического лица:

1. Регистрация на территории РФ
2. С момента регистрации прошло более одного отчетного периода (если организация является плательщиком **единого налога на вмененный доход** – не менее двух периодов)
3. В отношении юридического лица не проводятся мероприятия предусмотренные законодательством о несостоятельности (Банкротстве)
4. Отсутствуют долги по платежам в бюджетную систему РФ
5. Юридическое лицо не находится в стадии ликвидации