

Приложение №1 к Паспорту ипотечных продуктов для малого и среднего бизнеса АО КБ «РУСНАРБАНК»
Требования к предмету обеспечения

1. Тип залога: Жилая недвижимость\Квартира	
Наличие обременений	<p>Объект залога должен быть свободен от обременений права в виде ипотеки (за исключением обременения в виде «АРЕНДА» при предоставлении соответствующего договора аренды и за исключением ипотеки в пользу АО КБ «РУСНАРБАНК»):</p> <p>При Кредите на Приобретение:</p> <ul style="list-style-type: none"> • по типу сделки «выдача после гос. Регистрации» - на момент предоставления денежных средств • по типу сделки «выдача до гос. Регистрации» - на момент предоставления денежных средств при раскрытии аккредитива или счета эскроу или сейфовой ячейки. <p>При Кредите под Залог:</p> <ul style="list-style-type: none"> • по типу сделки «выдача после гос. Регистрации» - на момент предоставления денежных средств • по типу сделки «выдача до гос. Регистрации» - на момент распоряжения остатком денежных средств на залоговом счете в сумме в соответствии с продуктами Банка. <p>При Кредите на Рефинансирование:</p> <ul style="list-style-type: none"> • по типу сделки «выдача до гос. Регистрации» - на момент распоряжения остатком денежных средств на залоговом счете в сумме в соответствии с продуктами Банка. <p><i>Существенность обременения в виде «АРЕНДА» без предоставления договора аренды, обсуждается на КК, возможно принятие положительного решения при получении удовлетворяющих комментариев.</i></p>
Расположение	Недвижимость, находящаяся на территории указанной в Приложении №4 к настоящему документу
Залогодатели	Юридические и физические лица, одновременно участвующие в сделке в качестве поручителей*. * либо в ином качестве по решению МКК
Наличие зарегистрированных лиц в объекте недвижимости (предмет залога) на момент подписания кредитного договора / выдачи кредита	Могут быть зарегистрированы любые лица.
Общие требования к зданию, в котором расположен Предмет залога	<ol style="list-style-type: none"> 1. Быть капитальным, иметь бетонный, каменный или кирпичный фундамент. 2. Иметь смешанные, металлические или железобетонные перекрытия. Стены многоквартирного дома, в котором расположен Предмет ипотеки, не должны состоять из горючих материалов (например, деревянных конструкций, стеновых сэндвич-панелей). 3. Многоквартирный дом, в котором расположен объект залога, должен состоять из 2 и более этажей. 4. Не быть включено в список домов, подлежащих сносу и не включено в перечень объектов на реновацию. 5. Не находиться в аварийном состоянии.

	<p>6. Не иметь дефектов и существенных внутренних или внешних повреждений.</p> <p>7. Не состоять на учете для проведения капитального ремонта с отселением жильцов.</p> <p>8. Не иметь признаков, указывающих на недостаточную ликвидность Предмета ипотеки.</p> <p>9. Быть подключено к системам водоснабжения, канализации и электроснабжения, электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь помещения (за исключением «холодных» складских помещений).</p> <p>10. В случае передачи в залог вновь построенного недвижимого имущества допускается отсутствие санитарно-технического оборудования и внутренней отделки при условии оценки Предмета ипотеки Оценщиком как объекта, имеющего среднюю либо высокую степень ликвидности.</p>
<p>Индивидуализированные требования предъявляемые по типу недвижимости</p>	<p>Квартира*: Квартира в многоквартирном доме, являющаяся Предметом ипотеки, не расположена на цокольном или подвальном этаже такого многоквартирного дома; Наличие отдельных от других квартир кухни (для квартир-студий, в части определения зоны кухни, допускается только наличие выведенных мокрых точек (зон)) и санузла; обеспечение водоснабжением в ванной комнате и на кухне; Наличие в исправном состоянии входной двери, окон и крыши (для квартир, расположенных на последних этажах)</p> <p>Таунхаус*: Жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков (квартир), количество которых не менее трех и не превышает десять, имеет общие стены без проемов с соседними блоками имеет отдельный изолированный выход (без общего подъезда) на территорию общего пользования (в случае если выход осуществляется на выделенный в натуре земельный участок, то он также передается в залог Банка)</p> <p>* для повышения стоимости и ликвидности основного предмета залога (квартиры или таунхауса), в состав могут входить машиноместо(а), расположенные в том же объекте, что и основной предмет залога.</p>
<p>Дополнительные условия, если правоустанавливающим документом является договор приватизации</p>	<p>До подписания кредитного договора все «отказники» от приватизации должны быть сняты с регистрационного учета.</p> <p>Если объект недвижимости, передаваемый в залог, находится в общей совместной/общей долевой собственности нескольких собственников, для оформления кредита необходимо привлекать всех собственников в качестве залогодателей и поручителей одновременно.</p> <p>В случае совместно нажитого имущества - обязательное нотариальное согласие супруга(и) на совершение сделки по передаче в залог недвижимости.</p>
<p>Наличие перепланировок и переоборудования</p>	<p>Предмет ипотеки не может содержать недопустимые перепланировки и/или переустройства. К недопустимым относятся перепланировка и/или переустройство помещения, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств.</p> <p>Перечень недопустимых перепланировок в квартирах:</p>

	<ol style="list-style-type: none"> 1. Незаконно произведенные перепланировки, выходящие за пределы квартиры. 2. Частичный или полный снос несущей конструкции (за исключением монтажа арочного блока в дверном проеме, демонтажа подоконного блока и/или порожка дверного проема, ведущего на лоджию или балкон). 3. Устройство или закладка оконных блоков (внешняя стена дома) в рамках жилой/нежилой площади с единственным внешним оконным блоком. 4. Отверстия в полу лоджии или балкона. 5. Изменение конструкции вентиляционных коробов (кроме жилых помещений, расположенных на первом этаже, ниже которого расположен технический этаж). 6. Установка камина с дымоходом (за исключением камина, являющегося предметом декора). 7. Переустройство и/или перепланировка помещений в многоквартирном доме и жилом доме, затрагивающие газовое оборудование. 8. Перенос газовой плиты/газовой колонки за пределы кухонного помещения, в котором находились изначально (перенос газовой плиты/газовой колонки пределах кухонного помещения допустим). 9. Иные перепланировки и/или переустройства помещения, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств.
Не могут являться предметом залога	<ol style="list-style-type: none"> 1. Объекты недвижимости, находящиеся в ЗАТО, 2. Объекты недвижимости, входящие в список объектов, включенных в реновацию.
2. Тип залога: Коммерческая недвижимость торгового и офисного назначения (в т.ч. апартаменты)	
Наличие обременений	<p>Объект залога должен быть свободен от обременений права в виде ипотеки (за исключением обременения в виде «АРЕНДА» при предоставлении соответствующего договора аренды и за исключением ипотеки в пользу АО КБ «РУСНАРБАНК»):</p> <p>При Кредите на Приобретение:</p> <ul style="list-style-type: none"> • по типу сделки «выдача после гос. Регистрации» - на момент предоставления денежных средств • по типу сделки «выдача до гос. Регистрации» - на момент предоставления денежных средств при раскрытии аккредитива или счета эскроу или сейфовой ячейки. <p>При Кредите под Залог:</p> <ul style="list-style-type: none"> • по типу сделки «выдача после гос. Регистрации» - на момент предоставления денежных средств • по типу сделки «выдача до гос. Регистрации» - на момент распоряжения остатком денежных средств на залоговом счете в сумме в соответствии с продуктами Банка. <p>При Кредите на Рефинансирование:</p> <ul style="list-style-type: none"> • по типу сделки «выдача до гос. Регистрации» - на момент распоряжения остатком денежных средств на залоговом счете в сумме в соответствии с продуктами Банка. <p><i>Существенность обременения в виде «АРЕНДА» без предоставления договора аренды, обсуждается на КК, возможно принятие положительного решения при получении удовлетворяющих комментариев.</i></p>

Расположение	Недвижимость, находящаяся на территории указанной в Приложении №4 к настоящему документу
Залогодатель	Юридические и физические лица, одновременно участвующие в сделке в качестве поручителей*. * либо в ином качестве по решению МКК
Предмет залога	<p>Коммерческая недвижимость торгового и офисного назначения, степень ликвидности, которой определена в соответствии с нормативными документами и установлена на уровне не ниже «средняя».</p> <p>Апартаменты*: Нежилые помещения, не относящиеся к жилому фонду, но имеющие необходимые условия для проживания. Апартаменты могут находиться в административных и жилых зданиях. Требования к апартаментам:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Здание, в котором находятся апартаменты, состоит из 3-х и более этажей. • Отсутствие признаков, свидетельствующих об использовании объекта недвижимости в коммерческих целях, например: наличие отдельного входа в квартиру (например, балкон заменен на отдельный вход); выполненный ремонт предполагает использование объекта недвижимости в качестве офиса. <p>* для повышения стоимости и ликвидности основного предмета залога, в состав могут входить машиноместо(а), расположенные в том же объекте, что и основной предмет залога.</p>
Требования Банка, предъявляемые к зданию, в котором расположен предмет залога	<p>Недвижимость, являющаяся предметом залога, должна соответствовать следующим требованиям: Не находиться в аварийном состоянии. Не располагаться на подвальном/полуподвальном этажах. Не подлежать сносу\не находится на реконструкции. Не иметь физического износа более 60% на момент проведения оценки. Не входить в перечень объектов программы «Реновация». В отношении предмета залога не должны быть заключены/подписаны какие-либо договоры, в том числе предварительные, направленные на его отчуждение третьим лицам.</p>
Наличие перепланировок и переоборудования	<p>Перепланировки и/или переоборудования:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Согласованы, а именно перепланировка и/или переустройство проведены с соблюдением требований законодательства Российской Федерации и подтверждены документально. • Включены государственными жилищными инспекциями в перечень перепланировок и/или переустройств, которые не требуют согласования или могут быть согласованы в упрощенном (уведомительном) порядке. • Допустимы не утвержденные перепланировки и/или переустройства при условии отсутствия нарушения существенности: изменение конструктива, площади (более чем на 10кв.м.) и периметра.
Не могут являться предметом залога	<ol style="list-style-type: none"> 1. Объекты недвижимости, находящиеся в ЗАТО, 2. Объекты недвижимости, входящие в список объектов, включенных в реновацию.
3. Тип залога: Загородная недвижимость в т.ч. с земельным участком	
Наличие обременений	<p>Объект залога должен быть свободен от обременений права в виде ипотеки (за исключением обременения в виде «АРЕНДА» при предоставлении соответствующего договора аренды и за исключением ипотеки в пользу АО КБ «РУСНАРБАНК»): При Кредите на Приобретение:</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • по типу сделки «выдача после гос. Регистрации» - на момент предоставления денежных средств • по типу сделки «выдача до гос. Регистрации» - на момент предоставления денежных средств при раскрытии аккредитива или счета эскроу или сейфовой ячейки. <p>При Кредите под Залог:</p> <ul style="list-style-type: none"> • по типу сделки «выдача после гос. Регистрации» - на момент предоставления денежных средств • по типу сделки «выдача до гос. Регистрации» - на момент распоряжения остатком денежных средств на залоговом счете в сумме в соответствии с продуктами Банка. <p>При Кредите на Рефинансирование:</p> <ul style="list-style-type: none"> • по типу сделки «выдача до гос. Регистрации» - на момент распоряжения остатком денежных средств на залоговом счете в сумме в соответствии с продуктами Банка. <p><i>Существенность обременения в виде «АРЕНДА» без предоставления договора аренды, обсуждается на КК, возможно принятие положительного решения при получении удовлетворяющих комментариев.</i></p>
Расположение	Недвижимость находящаяся на территории Москвы и Московской области в пределах ЦКАД
Залогодатель	Юридические и физические лица, одновременно участвующие в сделке в качестве поручителей*. * либо в ином качестве по решению МКК
Наличие зарегистрированных лиц в объекте недвижимости (предмет залога) на момент подписания кредитного договора / выдачи кредита	Могут быть зарегистрированы любые лица.
Требования Банка, предъявляемые к зданию (предмет залога)	<p>Здание должно соответствовать следующим требованиям:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Не находиться в аварийном состоянии. • Иметь физический износ не более 60% на момент проведения оценки. • Иметь не деревянные перекрытия (смешанные перекрытия допускаются). • Не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт. • Иметь фундамент. • Материал стен - каменный, кирпичный, железобетонный.
Требование Банка, предъявляемые к земельному участку (предмет залога)	<p>Земельный участок должен соответствовать следующим требованиям:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Согласно Свидетельства о государственной регистрации прав иметь категорию земель: «земли населённых пунктов» или «земли сельскохозяйственного назначения», и разрешённое использование: для индивидуального жилищного строительства, садоводства или дачного строительства (дачного хозяйства); • Находиться в собственности совершеннолетнего Заёмщика/Созаёмщика, при этом право собственности должно быть зарегистрировано в ЕГРН; • Иметь кадастровый план, подтверждающий проведение межевания на земельном участке, с определением границ и площадей; • Быть свободным от обременений правами третьих лиц, подлежащими государственной регистрации, за исключением частного, либо публичного сервитутов, а также ограничений прав, предусмотренных ст. 56 Земельного кодекса РФ; • Если к земельному участку, на котором расположено здание (предмет залога), примыкает по границе другой земельный участок,

	<p>принадлежащий тому же заёмщику на праве собственности, в залог должны быть переданы земельный участок и расположенное на нем здание, а также может быть передан в залог смежный земельный участок в случае учёта его стоимости при расчёте стоимости кредита.</p> <ul style="list-style-type: none">• Если здание (предмет залога) расположено на границе двух земельных участков, принадлежащих заёмщику, в залог в обязательном порядке передаются здание и оба смежных земельных участка, на которых оно расположено.• В случаях, указанных в п.п.5. и 6. настоящего пункта, с заёмщиком заключается один кредитный договор, один договор залога (ипотеки) и составляется одна закладная.
Не могут являться предметом залога	<ol style="list-style-type: none">1. Объекты недвижимости, находящиеся в ЗАТО2. Объекты недвижимости, входящие в список объектов, включенных в реновацию.