**Основные требования к предмету ипотеки**

Недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, должно быть расположено **на территории Российской Федерации.**

Предмет ипотеки не должен располагаться в закрытом административно-территориальном образовании (ЗАТО).

Перечень населенных пунктов, расположенных на территории ЗАТО, устанавливается постановлением Правительства Российской Федерации от 05.07.2001 № 508 «Об утверждении перечня закрытых административно-территориальных образований и расположенных на их территориях населенных пунктов».

Недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, должно:

**1.** быть подключено к централизованным или автономным системам жизнеобеспечения:

-электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю его жилую площадь;

-сетям электроснабжения;

-системе канализации;

-горячему и холодному водоснабжению.

При этом в качестве автономных систем жизнеобеспечения не допускаются печное отопление, обеспечение водой с использованием коллективных или индивидуальных скважин, не оборудованных автоматизированной системой подачи воды\*.

**2.** иметь исправное состояние входной двери и окон, а также исправное состояние крыши (для объектов, расположенных на последних этажах).

Информация о технических характеристиках недвижимого имущества указывается в отчете об оценке. В случае если не установлены и не подключены сантехнические приборы, газовая или электрическая плита, отопительные приборы, то необходимо определить возможность их установки и подключения по фотографиям объекта недвижимости, имеющимся в отчете об оценке.

Требования к зданию, в котором расположен предмет ипотеки:

-не находится в аварийном состоянии;

-не состоит на учете для проведения капитального ремонта с отселением;

-имеет износ менее 70% (включительно);

-предметом ипотеки не может выступать недвижимое имущество, расположенное в многоквартирных домах, межэтажные перекрытия которых полностью состоят из деревянных конструкций.

Данная информация указывается в отчете об оценке.

3. недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, должно быть свободно от любых прав третьих лиц (в том числе не обременено предыдущей ипотекой, наймом или правом временного безвозмездного пользования);

-не должны быть заключены/подписаны какие-либо договоры, в том числе предварительные, направленные на отчуждение недвижимого имущества третьим лицам, третьи лица не предъявляют никаких требований в отношении недвижимого имущества, в том числе иски об аресте или обращении взыскания на недвижимое имущество;

-заемщику, залогодателю неизвестны обстоятельства, на основании которых третьи лица в будущем могут предъявить в суд иск об удовлетворении требований о признании за ними права собственности или иных прав на недвижимое имущество, иски об изъятии (истребовании) или об обременении недвижимого имущества либо иные требования, удовлетворение которых может повлечь прекращение права собственности на недвижимое имущество, либо об обременении недвижимого имущества правами третьих лиц.

Здание, в котором расположен предмет ипотеки, может относиться к объектам культурного наследия.

Жилое помещение должно соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к жилым помещениям.

\*Исключение – объекты недвижимости в Дальневосточном регионе.