

Проверка дома и участка перед ипотекой

Что посмотреть на просмотре и в документах, чтобы банк не отказал после задатка. Условия — СПб и Ленобласть.



Документы — запросите у продавца

- ☐ **Выписка ЕГРН на дом**
Назначение «жилое», площадь и этажность совпадают с фактом, нет арестов и чужих залогов.
- ☐ **Выписка ЕГРН на участок**
Есть координаты границ (межевание), вид использования — ИЖС или земли населённых пунктов.
- ☐ **Технический план дома**
Совпадает с тем, что построено: пристройки, мансарда, второй этаж.
- ☐ **Основание права продавца**
Договор, наследство, дарение. При браке — согласие супруга.
- ☐ **Кто продаёт**
Застройщик (юрлицо/ИП) — можно семейную ипотеку; частный владелец — только рыночную в СПб и ЛО.

Сам дом — проверьте на просмотре

- ☐ **Капитальный фундамент**
Бетон, кирпич, камень.
- ☐ **Стены и износ**
Нет трещин в несущих стенах, износ на вид не больше половины; старые деревянные дома банки берут редко.
- ☐ **Постоянное электричество**
Подключение к сети, а не только генератор.
- ☐ **Отопление и санузел в доме**
Котёл; печное отопление и туалет на улице банк не примет.
- ☐ **Вода и канализация**
Скважина или водопровод, локальная канализация.
- ☐ **Подъезд круглый год**
Можно доехать зимой.
- ☐ **Охранные зоны**
ЛЭП, газопровод, водоохранная зона, зона подтопления — уточните.

Без межевания ипотеку не зарегистрируют: с 1 марта 2025 года Росреестр приостанавливает регистрацию залога, если в ЕГРН нет границ участка (п. 21.1 ч. 1 ст. 26 закона № 218-ФЗ).

Деньги — посчитайте заранее

По рыночной ипотеке банки-партнёры МБК-Кредит кредитуют до 70% оценочной стоимости дома, значит взнос — от 30%. Если оценка ниже цены продавца, разницу доплачивает покупатель. Семейная ипотека — взнос от 20%, только для дома от застройщика. Заложите в бюджет страхование дома (обязательно по закону об ипотеке) и оценку.

Семейная ипотека в СПб и ЛО с 01.10.2026: 1 ребёнок — 12%, 2 — 10%, 3 — 8%, 4 — 6%, 5+ — 4%; лимит 12–18 млн ₽. Нужен ребёнок младше 7 лет (Минфин, 24.09.2026).

Нужна помощь? Проверим бесплатно

Пришлите документы или вопрос — ответим в рабочее время (будни 11:00–19:00).

Открыть страницу услуги

Прислать кадастровый №

Написать в МАХ

Телефон: +7 (812) 777-28-07

Статья с калькулятором: mbkcredit.ru/ipoteka-na-dom-2026-usloviya-trebovaniya/