

Перечень документов, предоставляемых по приобретаемому объекту недвижимости

Цель кредита	Документы	Примечание
<u>1. При приобретении готового объекта недвижимости</u>		
	<p>1. Договор-основание приобретения Объекта недвижимости (предварительный договор купли-продажи; договор купли-продажи; договор купли-продажи с отсрочкой платежа) <i>(Предварительный договор купли-продажи Объекта недвижимости не должен содержать обязательств Заемщика/Созаемщика(ов) по передаче Продавцу денежных средств в сумме выдаваемого кредита в качестве обеспечения заключения основного договора.</i> <i>Обязательства Заемщика/Созаемщика(ов) по передаче Продавцу денежных средств в сумме выдаваемого кредита в счет оплаты стоимости приобретаемого Объекта недвижимости по условиям договора должны выполняться не ранее дня государственной регистрации права собственности Заемщика/Созаемщика(ов) по основному договору купли-продажи и ипотеки в силу закона.</i></p> <p>В Договоре купли-продажи должны быть указаны следующие условия:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Часть стоимости Объекта недвижимости оплачивается покупателем за счет кредитных средств Банка (с указанием наименования Банка, даты и места заключения Кредитного договора, его номера, а также условий предоставления кредита)¹; • Объект недвижимости находится в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним; • залогодержателем по данному залогу является Банк; • в связи с оплатой по Договору купли-продажи после государственной регистрации перехода права собственности право залога у Продавца на указанный Объект недвижимости не возникает²; • покупатель и продавец используют аккредитивную форму расчетов, при которой покупатель открывает в Банке на имя продавца покрытый (депонированный) аккредитив, платеж по которому производится Банком только при условии представления продавцом (получателем средств по аккредитиву) пакета документов, предусмотренного аккредитивом³. 	Предъявляется в оригинале
	<p>2. Правоподтверждающие документы Продавца(ов) на Объект недвижимости: копия свидетельства о государственной регистрации права собственности Продавца (если свидетельство выдано до 01.10.2013г., то его предоставление обязательно, если после 01.10.2013г. – при наличии)</p>	Предоставляются в копиях
	<p>3. выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним на Объект недвижимости⁴</p>	Предоставляется в оригинале
	<p>4. отказ (для физических лиц – нотариально удостоверенный) участника(ов) долевой собственности от преимущественного права покупки в соответствии со ст. 250 Гражданского кодекса РФ и ст. 42 Жилищного кодекса РФ⁵ (при приобретении доли (долей) в праве общей долевой собственности на Объект недвижимости)</p>	Предоставляется в оригинале
	<p>5. копия(и) документа(ов), являющегося(ихся) основанием возникновения права собственности Продавца (договор купли-продажи, мены, дарения, свидетельство о праве на наследство, свидетельство о праве собственности на долю в общем совместном имуществе супругов, выданное пережившему супругу, решение суда, договор передачи (приватизация), разрешение на строительство, иные документы, указанные в свидетельстве о государственной регистрации права собственности Продавца).</p>	

¹Требование наличия номера и даты заключения Кредитного договора не относится к оформлению Предварительных договоров.

² В соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса РФ.

³ При выборе аккредитивной формы расчетов.

⁴ Действительна для предоставления в Банк в течение 30 календарных дней с даты ее оформления.

⁵ Требуется при приобретении комнат(ы) в коммунальной квартире или доли(ей) в праве собственности на Объект недвижимости.

	<p>6. нотариально удостоверенное согласие супруга(и) Продавца (в т. ч. бывшего) Объекта недвижимости на отчуждение Объекта недвижимости⁶ (в случае если на момент приобретения Продавцом права собственности на Объект недвижимости, являющийся совместным имуществом супругов, он состоял в браке, а также если с момента прекращения брака прошло менее трех лет; либо документ, подтверждающий, что данный объект не находится в совместной собственности супругов, в частности, соглашение супругов о разделе общего имущества, решение суда о разделе такого имущества или об определении долей супругов, нотариально удостоверенный брачный договор) ЛИБО нотариально удостоверенное заявление Продавца Объекта недвижимости о том, что на момент приобретения права собственности он в браке не состоял</p>	Предоставляется в оригинале
	<p>7. нотариально удостоверенная доверенность, выданная Продавцом Объекта недвижимости третьему лицу на совершение сделок с данным объектом недвижимости (если сделка осуществляется доверенным лицом Продавца)</p>	Предоставляется в копия
	<p>8. разрешение органов опеки и попечительства в соответствии с требованиями действующего законодательства на отчуждение Объекта недвижимости если собственником (сособственником) отчуждаемого Объекта недвижимости является несовершеннолетний либо если в отчуждаемом жилом помещении зарегистрирован несовершеннолетний</p>	Предоставляется в оригинале
	<p>9. разрешение органов опеки и попечительства в соответствии с требованиями действующего законодательства на отказ участника(ов) долевой собственности от преимущественного права покупки в соответствии со ст. 250 Гражданского кодекса РФ и ст. 42 Жилищного кодекса РФ⁴ если отказ от преимущественного права покупки осуществляется несовершеннолетним</p>	Предоставляется в оригинале
<p>Если Продавец - юридическое лицо, дополнительно предоставляются⁷:</p>		
	<p>1. документы, подтверждающие его правоспособность: • Устав в действующей редакции, изменения и/или дополнения в Устав (при наличии), зарегистрированные в установленном законодательством порядке; • выписка из Единого государственного реестра юридических лиц, содержащая сведения о юридическом лице, выданная не ранее чем за 30 дней до даты ее предоставления в Банк</p>	копии, заверенные руководителем юридического лица
	<p>2. документы, подтверждающие полномочия лица, совершающего сделку:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Протокол уполномоченного уставом органа об избрании единоличного исполнительного органа или протокол уполномоченного органа о передаче полномочий единоличного исполнительного органа коммерческой организации или индивидуальному предпринимателю; - Приказ о вступлении в должность единоличного исполнительного органа - Документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица (не являющегося единоличным исполнительным органом) на заключение договора купли-продажи; - Решение коллегиальных органов управления юридического лица о совершении сделки (договор купли-продажи) в случаях, когда сделка является крупной сделкой/сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, либо если одобрение такой сделки предусмотрено учредительными документами, или письмо за подписью единоличного исполнительного органа и главного бухгалтера (при наличии) о том, что сделка не является для юридического лица крупной сделкой/сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность. 	копии, заверенные руководителем юридического лица

⁶ Не требуется в следующих случаях:

- в соответствии с п. 1 ст. 36 Семейного кодекса РФ имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (имущество каждого из супругов), является его собственностью;
- в случае наличия брачного договора, устанавливающего режим раздельной собственности на имущество супругов.

В случаях, если на момент приобретения права собственности собственник объекта недвижимости в браке состоял, но на момент совершения сделки изменилось его семейное положение (в зависимости от ситуации) представляются следующие документы: если супруг умер – свидетельство о смерти; если брак расторгнут, и с момента расторжения брака прошло 3 года и более – паспорт с отметкой и/или свидетельство о расторжении брака или выписка из решения суда о расторжении брака; если брак расторгнут, и с момента расторжения брака прошло менее 3-х лет – документ, подтверждающий, что данный объект не находится в совместной собственности супругов, в частности, соглашение супругов о разделе общего имущества, решение суда о разделе такого имущества или об определении долей супругов, нотариально удостоверенный брачный договор.

⁷ Предоставление указанных документов не требуется при их наличии у Банка, либо при наличии оформленных партнерских отношениях с юридическим лицом.

II. Кредит на цели строительства Объекта недвижимости

1. Инвестирование строительства Объекта недвижимости (долевое участие в строительстве)

1. Договор-основание инвестирования строительства Объекта недвижимости
(Договор долевого участия в строительстве, Договор уступки права требования по договору долевого участия в строительстве, Предварительный договор долевого участия в строительстве, Предварительный договор уступки права требования по договору долевого участия в строительстве с Застройщиком/Инвестором).

Предварительный договор не должен содержать обязательств Заемщика/Созаемщика(ов) по передаче Застройщику/Инвестору денежных средств в сумме выдаваемого кредита в счет обеспечения заключения основного договора.

Обязательства Заемщика / Созаемщика(ов) по передаче Застройщику / Инвестору денежных средств в сумме выдаваемого кредита в счет оплаты прав по условиям основного договора должны выполняться не ранее дня государственной регистрации основного договора и ипотеки в силу закона.

Предварительный договор, заключенный с Застройщиком/Инвестором, должен содержать существенные условия Основного договора, в том числе, условия для возникновения ипотеки в силу закона, а также:

- сведения, позволяющие установить Объект недвижимости, подлежащий передаче покупателю(ям) по договору;
- срок, в который стороны обязуются заключить основной договор долевого участия в строительстве Объекта недвижимости.

Для возникновения ипотеки в силу закона в тексте Договора долевого участия в строительстве, Договора уступки права требования по договору долевого участия в строительстве, должны быть указаны условия:

- часть стоимости Объекта недвижимости оплачивается Заемщиком/Созаемщиком(ами) за счет кредитных средств Банка (с указанием наименования Банка, даты и места заключения Кредитного договора, его номера, а также условий предоставления кредита)⁸;
- права требования участника долевого строительства находятся в залоге у Банка с момента государственной регистрации ипотеки в силу закона в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
- залогодержателем является Банк;
- стороны используют аккредитивную форму расчетов, при которой Долящик открывает в Банке на имя Застройщика покрытый (депонированный) аккредитив, платеж по которому производится Банком только при условии представления Застройщиком (получателем средств по аккредитиву) пакета документов, предусмотренного аккредитивом⁹

2. документы, подтверждающие права Застройщика на строительство Объектов недвижимости или реконструкцию Объектов недвижимости (в том числе, нежилых Объектов недвижимости в жилые)¹⁰:

- разрешение на строительство/реконструкцию;
- документы о государственной регистрации права собственности или права аренды (субаренды) Застройщика на земельный участок, предоставленный для строительства/реконструкции и т.п.

Если разрешение на строительство/реконструкцию Объекта недвижимости получено Застройщиком после вступления в силу Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г., дополнительно предоставляется документальное подтверждение опубликования проектной декларации в СМИ и (или) размещения ее в информационно-телекоммуникационных сетях общего пользования (в том числе в сети Интернет) или копия проектной декларации и документ от Застройщика, в котором он уведомляет о нераспространении рекламы, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства/реконструкции кредитуемого Объекта недвижимости.

Предъявляется в оригинале

Предъявляется в копиях, заверенных Застройщиком/Инвестором/Риэлтором

⁸ Требование наличия номера и даты заключения Кредитного договора не относится к оформлению Предварительных договоров.

⁹ При выборе аккредитивной формы расчетов.

¹⁰ Предоставление указанных документов не требуется при их наличии у Банка, либо при наличии оформленных партнерских отношениях с юридическим лицом.

	<p>3. При кредитовании на инвестирование строительства Объекта недвижимости по договору уступки прав долевого участия в строительстве – документы, подтверждающие наличие у лица, уступающего права по сделке, уступаемого права (договор инвестирования/участия в долевом строительстве /договор уступки права требования)</p>	<p>Предъявляется в копиях, заверенных Застройщиком/Инвестором/Риэлтором</p>
	<p>4. нотариально удостоверенное согласие супруга(и) лица, уступающего права по сделке, на уступку права⁵ (нотариально удостоверенное согласие супруга(и) Инвестора на отчуждение Объекта недвижимости⁵ – при кредитовании на инвестирование строительства Объекта недвижимости после получения Застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и(или) иного объекта недвижимости и до момента получения Застройщиком/Инвестором свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости) ЛИБО нотариально удостоверенное заявление лица, уступающего права по сделке, о том, что на момент приобретения права он в браке не состоял</p>	<p>Предоставляется в оригинале в случае если на момент приобретения права лицом, уступающим права/Инвестором, он состоял в браке</p>
<p>III. При принятии в залог Кредитуемого Объекта недвижимости / прав требования участника долевого строительства дополнительно к документам, указанным в разделах I и II, представляются:</p>		
	<p>1. нотариально удостоверенное согласие супруга(и) заемщика(залогодателя) (в т. ч. бывшего) на приобретение и передачу кредитуемого Объекта недвижимости / прав требования участника долевого строительства в залог и на его / их возможное последующее отчуждение⁵ (также в случае если с момента прекращения брака прошло менее трех лет) ЛИБО нотариально удостоверенное заявление заемщика(залогодателя) о том, что на момент приобретения права собственности на Кредитуемый Объект недвижимости / заключения договора участия в долевом строительстве (договора уступки прав требования) он в браке не состоит(ял)</p>	
	<p>2. разрешение органов опеки и попечительства в соответствии с требованиями действующего законодательства на передачу в залог Кредитуемого Объекта недвижимости/ прав требования участника долевого строительства если собственником или одним из собственников передаваемого в залог Кредитуемого Объекта недвижимости / одним из участников долевого строительства Кредитуемого Объекта недвижимости является несовершеннолетний</p>	<p>Предоставляется в оригинале</p>
	<p>3. нотариально удостоверенный брачный договор либо соглашение супругов о разделе общего имущества, решение суда о разделе такого имущества или об определении долей супругов, устанавливающие режим раздельной собственности на имущество супругов</p>	<p>Предъявляется в оригинале</p>
	<p>4. документ, подтверждающий наличие у Заемщика собственных денежных средств выписка со счета в банке, расписка о передаче денег продавцу или любой другой документ, оформленный должным образом и подтверждающий наличие собственных денежных средств в сумме не менее 15% от стоимости объекта по договору купли-продажи - при приобретении готового объекта недвижимости, не менее 20% от стоимости объекта недвижимости по договору об участии в долевом строительстве (договору уступки прав требований) - при участии в долевом строительстве</p>	
	<p>5. кадастровый паспорт земельного участка при оформлении в залог земельного участка (доли в праве собственности на земельный участок), для иного объекта недвижимости - кадастровый паспорт, поэтажный план и экспликация объекта недвижимости (поэтажный план и экспликация могут быть предоставлены как отдельно, так и в составе технического паспорта.</p>	<p>Предоставляется в оригинале</p>
	<p>6. отчет об оценке стоимости приобретаемого Объекта недвижимости (только земельные участки).</p>	<p>Предоставляется в оригинале</p>

Согласие супруга(и) на совершение сделки(ок) должно содержать:

- наименование сделки(ок), на совершение которой(ых) дается согласие,
- описание объекта(ов) недвижимости, сделка(и) с которым(ми) будет(ут) совершена(ны),
- описание условий сделки(ок) или указание на то, что сделка(и) может(гут) быть совершена(ы) за цену и на условиях по усмотрению супруга(и), совершающего(ей) сделку(и).

В случае передачи объекта(ов) недвижимости в залог (в том числе в силу закона) в документе должно быть отражено согласие на залог (с указанием в качестве залогодержателя Банка либо согласие передать в залог объект(ы) недвижимости любому лицу на условиях и по усмотрению супруга(и), совершающего(ей) сделку(и)) и может быть отражено согласие на возможное последующее отчуждение объекта(ов) недвижимости.

Разрешение органов опеки и попечительства на совершение сделки(ок) должно содержать:

- указание лица, которому дается разрешение,
- наименование сделки(ок), на совершение которой(ых) дается разрешение,
- описание объекта(ов) недвижимости, сделка(и) с которым(ми) будет(ут) совершена(ны).

В случае передачи объекта(ов) недвижимости в залог (в том числе в силу закона) в документе в обязательном порядке должно быть отражено разрешение на залог, а также может быть указано разрешение на возможное последующее отчуждение объекта(ов) недвижимости.

Перечень документов может быть изменен или дополнен Банком, в том числе, в случае изменения законодательства.

Документы с ограниченным сроком действия, а также нотариально удостоверенное согласие супруга(и)/заявление и т.п. могут предоставляться непосредственно перед заключением договора, на основании которого возникает ипотека.

Документы, предоставленные в оригинале и необходимые для регистрации ипотеки Объекта недвижимости в государственных органах, могут быть переданы в государственный орган, осуществляющий регистрацию ипотеки, при этом требуется обязательное снятие с них копии для вложения их в кредитное досье.