

Перечень документов, предоставляемых по приобретаемому объекту недвижимости

Цель кредита	Документы	Примечание
I. При приобретении готового объекта недвижимости у юридического лица - застройщика		
	<p>1. Договор-основание приобретения Объекта недвижимости (предварительный договор купли-продажи; договор купли-продажи; договор купли-продажи с отсрочкой платежа) / проект Договора-основания приобретения Объекта недвижимости <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
	2. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости (оригинал и копия) / выписка из ЕГРН⁴	
	3. Кадастровый паспорт на объект недвижимости	Предоставляется в копии
	4. Копия(и) документа(ов), являющегося(ихся) основанием возникновения права собственности Продавца (правоустанавливающие документы на земельный участок, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию)	Предоставляется в копии
	5. Акт о сдаче дома в эксплуатацию	Предоставляется в копии
	6. нотариально удостоверенная доверенность, выданная Продавцом Объекта недвижимости третьему лицу на совершение сделок с данным объектом недвижимости (если сделка осуществляется доверенным лицом Продавца)	Предоставляется в копии
По продавцу - юридическому лицу дополнительно предоставляются⁵:		
	<p>1. документы, подтверждающие его правоспособность:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 	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 	копии, заверенные руководителем

¹ Требование 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 Предоставление указанных документов не требуется при их наличии у Банка, либо при наличии оформленных партнерских отношений с юридическим лицом.

	<p>исполнительного органа или протокол уполномоченного органа о передаче полномочий единоличного исполнительного органа коммерческой организации или индивидуальному предпринимателю;</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>юридического лица</p>
--	--	--------------------------

II. Кредит на цели строительства Объекта недвижимости

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

	<p>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). <i>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.</i> <i>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.</i> <i>Предварительный договор, заключенный с Застройщиком/Инвестором, должен содержать существенные условия Основного договора, в том числе, условия для возникновения ипотеки в силу закона, а также:</i> - 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: <ul style="list-style-type: none"> • 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)⁶; • 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 Дольщик 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 аккредитивом⁷ </p>	<p>Предъявляется в оригинале</p>
	<p>2. документы, подтверждающие права Застройщика на строительство Объектов недвижимости или реконструкцию Объектов недвижимости (в том числе, нежилых Объектов недвижимости в жилых)⁸:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Если разрешение на строительство/реконструкцию Объекта недвижимости получено Застройщиком после вступления в силу Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004г.,</p>	<p>Предъявляется в копиях, заверенных Застройщиком /Инвестором/ Риэлтором</p>

⁶ Требование наличия номера и даты заключения Кредитного договора не относится к оформлению Предварительных договоров.

⁷ При выборе аккредитивной формы расчетов.

⁸ Предоставление указанных документов не требуется при их наличии у Банка, либо при наличии оформленных партнерских отношениях с юридическим лицом.

	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.	
	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)	Предъявляется в копиях, заверенных Застройщиком/ Инвестором/ Риэлтором
	4. документы, подтверждающие правоспособность юридического лица - продавца: <ul style="list-style-type: none"> • 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 	
	5. документы, подтверждающие полномочия лица, совершающего сделку: <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. 	
III. При принятии в залог Кредитуемого Объекта недвижимости / прав требования участника долевого строительства дополнительно к документам, указанным в разделах I и II, представляются:		
	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)	
	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	Предоставляется в оригинале
	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	Предъявляется в оригинале
	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 15% от стоимости объекта недвижимости по договору об участии в долевом строительстве (договору уступки прав требований) - при участии в долевом строительстве	

<p>5. кадастровый паспорт, документы о праве собственности на дополнительный залог при оформлении в залог земельного участка (доли в праве собственности на земельный участок), 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.