

Перечень документов по кредитуемому объекту недвижимости¹

1. При приобретении помещений на стадии строительства по договору участия в долевом строительстве.

Таблица 1

№ строки	Наименование документа
1	Документы-основания приобретения объекта долевого строительства: - договор участия в долевом строительстве, др. ²

2. При приобретении помещений на стадии строительства по договору уступки прав требования:

Таблица 2

№ строки	Наименование документа
1	Документы-основания приобретения объекта долевого строительства: - договор участия в долевом строительстве, договор уступки прав (требования), др. ³
2	Документы, подтверждающие факт полной оплаты цедентом по договору участия в долевом строительстве/по договору уступки прав (требования) (платежное поручение, акты взаимозачета по договорам и другие документы).

3. При приобретении объекта недвижимости по договору купли-продажи/при залоге объекта недвижимости:

Таблица 3

№ строки	Наименование документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права собственности /выписка из ЕГРН, содержащая информацию о документах-основаниях, в том числе полученная при регистрации права собственности (допускается также предоставление выписки из ЕГРН в электронном формате с электронной подписью Росреестра).
2	Правоустанавливающий документ: - договор купли-продажи, дарения, иной договор, на основании которого продавец/залогодатель приобрел право собственности на квартиру (жилой дом)/здание/помещение (с отметками регистрирующего органа: до 29 июня 2022 г. – специальной регистрационной записи, с 29.06.2022 – с отметкой «о создании электронного образа документа»); - вступившее в законную силу решение суда с отметкой суда о вступлении его в законную силу (если право собственности возникло на основании судебного решения); - документ, подтверждающий факт внесения имущества в качестве вклада в уставный капитал (для ЮЛ); - документы о приватизации; - иной документ, на основании которого продавец/залогодатель приобрел право собственности на квартиру (жилой дом)/здание/помещение.
3	Платежные документы или иной документ, подтверждающий оплату полной стоимости по договорам (контрактам, соглашениям) купли-продажи (при сроке совершения полной оплаты более 3-х лет, платежные документы не запрашиваются).
4	В случае проведения оценки залога работником Банка: - техническая документация, содержащая поэтажные планы и экспликации зданий/помещений, планы расположения объектов или ситуационные планы, отражающие место расположения объекта (по сооружениям)/технические планы/технические паспорта/выписки из технических паспортов/ кадастровые паспорта с экспликацией помещений и т.п./ ⁴ * или - обоснование отсутствия данной документации, заверенное залогодателем*

¹ Все документы предоставляются заемщиком в оригинале либо копии, заверенные нотариально (на бумажном носителе либо в виде файлов электронных документов, если изначально документ был составлен в электронном виде). С оригиналов документов работник Банка в присутствии заемщика изготавливает их копии/скан-копии.

² По объектам недвижимости застройщиков-партнеров Банка возможно заключение договора в электронном виде.

³ По объектам недвижимости застройщиков-партнеров Банка возможно заключение договора в электронном виде.

⁴ В случае большого объема информации допускается предоставление выкопировки из технического документа следующих листов: титульного и/или другого главного листа с отметкой о дате последнего обследования, всех листов поэтажных планов, экспликаций помещений, листа-схемы расположения строений на земельном участке (данная выкопировка должна быть сшита общим документом и заверена Кредитным специалистом).

	<i>* не предоставляется по объектам недвижимости от застройщиков-партнеров Банка</i>
5	Разрешение на строительство <i>(при залоге объектов незавершенных строительством)</i> .
6	Выписка из домовой книги, лицевого счета, иной документ, в том числе справка от продавца/залогодателя в произвольной форме о зарегистрированных лицах в квартире (жилом доме) (срок действия – не более 7 дней до даты обращения в Банк)

4. Документы на земельный участок (для ипотеки жилых домов).

Таблица 4

№ строки	Наименование документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права собственности/выписка из ЕГРН, содержащая информацию о документах-основаниях, в том числе полученная при регистрации права собственности (допускается также предоставление выписки из ЕГРН в электронном формате с ЭП Росреестра).
2	Правоустанавливающий документ на право собственности: - договор купли-продажи, дарения, иной договор, на основании которого продавец/залогодатель приобрел право собственности на земельный участок <i>(с отметками регистрирующего органа: до 29 июня 2022 г. – специальной регистрационной записи, с 29.06.2022 –с отметкой «о создании электронного образа документа»);</i> - вступившее в законную силу решение суда с отметкой суда о вступлении его в законную силу <i>(если право собственности возникло на основании судебного решения);</i> - документ, подтверждающий факт внесения имущества в качестве вклада в уставный капитал <i>(для ЮЛ);</i> - документы о приватизации; - иной документ, на основании которого продавец/залогодатель приобрел право собственности на здание; - межевые дела/планы, на предлагаемые в залог земельные участки, образованные путем раздела/объединения, а также выдела в натуре долей или обоснование отсутствия данной документации, заверенное продавец/залогодатель <i>(если они являются документами-основаниями права собственности)</i>.
3	Платежные документы или иной документ, подтверждающий оплату полной стоимости земельного участка по договорам (контрактам, соглашениям) купли-продажи <i>(при сроке совершения полной оплаты более 3-х лет, платежные документы не запрашиваются)</i> .
4	Договор аренды на земельный участок со всеми приложениями и дополнительными соглашениями к нему. В случае если договор аренды заключен на срок от 12 месяцев и более, договор предоставляется с отметкой о его государственной регистрации.
5	Согласие собственника земельного участка на передачу в залог права аренды. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет, залог права аренды допускается без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления <i>(если иное не предусмотрено условиями договора аренды)</i>.

5. Документы при строительстве индивидуального жилого дома на земельном участке.

Таблица 5

№ строки	Наименование документа
1	Свидетельство о государственной регистрации права собственности/выписка из ЕГРН, содержащая информацию о документах-основаниях, в том числе полученная при регистрации права собственности <i>(допускается также предоставление выписки из ЕГРН в электронном формате с ЭП Росреестра)</i> на земельный участок продавца/залогодателя <i>(в случае строительства на собственном участке)</i> .
2	Правоустанавливающий документ на право собственности: - договор купли-продажи, дарения, иной договор, на основании которого продавец/залогодатель приобрел право собственности на земельный участок <i>(с отметками регистрирующего органа: до 29 июня 2022 г. – специальной регистрационной записи, с 29.06.2022 –с отметкой «о создании электронного образа документа»);</i> - вступившее в законную силу решение суда с отметкой суда о вступлении его в законную силу <i>(если право собственности возникло на основании судебного решения);</i> - документ, подтверждающий факт внесения имущества в качестве вклада в уставный капитал <i>(для ЮЛ);</i> - документы о приватизации; - иной документ, на основании которого продавец/залогодатель приобрел право собственности на здание; - межевые дела/планы, на предлагаемые в залог земельные участки, образованные путем раздела/

	объединения, а также выдела в натуре долей или обоснование отсутствия данной документации, заверенное продавец/залогодатель (если они являются документами-основаниями права собственности).
3	Платежные документы или иной документ, подтверждающий оплату полной стоимости земельного участка по договорам (контрактам, соглашениям) купли-продажи (при сроке совершения полной оплаты более 3-х лет, платежные документы не запрашиваются).
4	Договор аренды на земельный участок со всеми приложениями и дополнительными соглашениями к нему. В случае если договор аренды заключен на срок от 12 месяцев и более, договор предоставляется с отметкой о его государственной регистрации.
5	Документ с описанием технических параметров земельного участка (общая площадь, план (чертеж, схема).
6	Один из документов подтверждающих законное осуществление строительной деятельности ^{5*} : ✓ разрешение на строительство, выданное до 04.08.2018г. ✓ копия уведомления о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) с документами-приложениями и документ, подтверждающий направление (подачу) уведомления в уполномоченный орган.
7	Если объект ИЖС построен, тогда дополнительно предоставляется*: ✓ уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома; ✓ уведомление о соответствии построенных или реконструированных объектов ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности. * Уведомления, направляемые индивидуальными предпринимателями (ИП), при строительстве объектов недвижимости, в рамках предпринимательской деятельности, могут быть оформлены как на ИП, так и на физическое лицо, при этом если уведомление оформлено без указания на то, что строительство осуществляет ИП, тогда ИП должен подтвердить факт строительства, в рамках предпринимательской деятельности, выпиской из Единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей (ЕГРИП), с наличием соответствующих кодов Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД) «Строительство» (41.2 и (или) 41.20) вне зависимости от того, являются ли они основным или дополнительным видом деятельности, при этом коды ОКВЭД «Строительство» должны быть присвоены застройщику (ИП) до даты направления им уведомления о планируемом строительстве.
8	При строительстве с привлечением подрядной организации предоставляется: - договор подряда с платежными реквизитами.
9	Проектно-сметная документация, с указанием площади и адреса объекта недвижимости, подготовленная и подписанная специализированной организацией (может быть представлена в составе договора подряда).
10	Согласие собственника земельного участка на передачу в залог права аренды. При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет, залог права аренды допускается без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления (если иное не предусмотрено условиями договора аренды).
11	Для программы «Сельская ипотека» при строительстве индивидуального жилого дома своими силами: - письмо ресурсоснабжающих организаций о возможности подключения (технологического присоединения) строящегося индивидуального жилого дома к сетям инженерно-технического обеспечения (электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление); - информацию о производителе домокомплектов (российском юридическом лице, осуществляющем промышленное производство домокомплектов и получившем заключение о подтверждении производства домов заводского изготовления (дома стандартные) в соответствии с правилами выдачи заключения о подтверждении производства промышленной продукции на территории Российской Федерации, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 17.07.2015г. № 719 «О подтверждении производства промышленной продукции на территории Российской Федерации»), материалы и детали которого будут использоваться для строительства индивидуального жилого дома.

6. Документы по заключаемой сделке между заемщиком и продавцом.

Таблица 6

№ строки	Наименование документа
1	Проект договора купли-продажи между продавцом объекта недвижимости и заемщика Банка.
2	Документы, подтверждающие оплату первоначального взноса (расписка/платежный документ при расчетах с физическими лицами; платежный/кассовый документ при расчетах с ЮЛ и ИП). Оплата части стоимости строительства в виде авансового платежа по договору подряда с ЮЛ/ИП

⁵ Могут не предоставляться, если оформление прав собственности на построенный объект недвижимости будет оформляться с использованием декларации (в упрощенном порядке) и требование о их предоставлении не является обязательным условием соответствующей программы кредитования Банка и не является требованием законодательных актов РФ, регламентирующих программу льготного кредитования в рамках которой получен кредит.

	подтверждается платежным документом/кассовыми документами (кассовый чек, квитанция с приходным кассовым ордером) в пользу ЮЛ/ИП.
--	--

7. Прочие документы.

Таблица 7

№ строки	Наименование документа
1	Документ, удостоверяющий личность продавца (для физических лиц).
2	Согласие продавца на обработку персональных данных (для физических лиц).
3	Документы продавца, предусмотренные в «Перечне документов, предоставляемых юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем, крестьянским (фермерским) хозяйством» (для юридических лиц) (размещен на официальном сайте Банка).
4	Отчет об оценке стоимости объекта недвижимости (действителен в течение 6 месяцев с даты составления отчета).
5	Нотариально удостоверенное согласие супруга(и) на продажу/зalog объекта недвижимости. <i>Не требуется в следующих случаях:</i> - в соответствии с пунктом 1 статьи 36 Семейного кодекса Российской Федерации 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. <i>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 – паспорт с отметкой и/или свидетельство о расторжении брака или выписка из решения суда о расторжении брака; если брак расторгнут – дополнительно предоставляется один из следующих документов-решение суда о разделе совместно нажитого имущества или нотариально удостоверенное соглашение о разделе совместно нажитого имущества/нотариально удостоверенное согласие лица являющегося субъектом общей совместной собственности на отчуждение/зalog недвижимого имущества.</i>
6	Брачный договор, предусматривающий раздельный режим владения имуществом (при наличии) или нотариальное согласие супруга на заключение ипотечного кредитного договора (<i>предоставляется, если заемщик состоит в официальном браке и супруг не выступает солидарным созаемщиком по кредитному договору</i>).
7	Документ о наличии либо об отсутствии факта государственной регистрации заключения/прекращения брака на момент приобретения залогодателем/продавцом права собственности на имущество, передаваемое в зalog, и за весь период нахождения этого имущества в собственности залогодателя/продавца (<i>предоставляется, если из предоставленных документов отсутствует возможность сделать однозначный вывод о семейном положении залогодателя/продавца на момент приобретения и владения объектом недвижимого имущества</i>). <i>Соответствующего вида справку можно получить непосредственно в органах ЗАГС или через территориальные органы МФЦ.</i>
8	Разрешение/согласие на зalog/отчуждение недвижимого имущества органов опеки и попечительства в соответствии с требованиями действующего законодательства в случае, если собственником или одним из собственников является несовершеннолетний.
9	Расписка залогодателя/продавца об отсутствии/наличии зарегистрированных лиц в квартире/жилом доме (не требуется по программе «Рефинансирование ипотечных кредитов») (действительна для предоставления в Банк в течение 10 календарных дней, с даты оформления).
10	Разрешение/согласие родителей, усыновителей или попечителей несовершеннолетнего в возрасте от 14 до 18 лет, являющегося собственником объекта недвижимости на зalog/отчуждение недвижимого имущества.

8. Общие документы по залогу.

Таблица 8

№ строки	Наименование документа	Вид документа
1	Для земельного участка обязательно: ✓ предоставление выписки из ЕГРН об объекте недвижимости; ✓ предоставление выписки из ЕГРН по всем объектам недвижимости, находящимся на земельном участке; ✓ если земельный участок образован в результате объединения/разделения нескольких земельных участков, при необходимости проведения	Оригинал

	дополнительной юридической экспертизы, Банком могут быть дополнительно запрошены выписки из ЕГРН и правоустанавливающие документы на образующие его земельные участки.	
2	Отчет профессионального независимого оценщика по определению рыночной стоимости передаваемого в залог строения и земельного участка (либо арендных прав на земельный участок) <i>(запрашивается в случаях, установленных законодательством и при необходимости, действителен в течение 6 месяцев с даты составления отчета)</i> .	Оригинал
3	Договор страхования, страховой полис <i>(при наличии)</i> , документ, подтверждающий оплату страхового взноса.	Копия

Примечания:

- перечень документов не является исчерпывающим и в случае необходимости может быть затребована дополнительная документация;
- текст копий документов должен быть хорошо читаемым, идентичен оригиналу (содержать все штампы (при наличии), надписи и т.д.);
- состав документов, предоставляемый заемщиком в Банк, определяется соответствующей Программой кредитования и критериями кредита.