

Перечень документов по 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 объект недвижимости (<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 и/или иной судебный акт с отметкой суда о вступлении его в законную силу (<i>если право собственности возникло на основании судебного акта</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 объект недвижимости.
3	Платежные документы или иной документ, подтверждающий оплату полной стоимости по договорам (контрактам, соглашениям) купли-продажи* <i>* платежные документы не запрашиваются: 1) при сроке совершения полной оплаты более 3-х лет; 2) если договор купли-продажи заключен между физическими лицами и в нем указано, что оплата между сторонами произведена в полном объеме.</i>
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*}

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).

	или - обоснование отсутствия данной документации, заверенное залогодателем** * не предоставляется по объектам недвижимости от застройщиков-партнеров Банка
5	Разрешение на строительство (при залоге объектов незавершенных строительством).
6	Адресная справка о проживающих в жилом помещении, иной документ, в том числе справка/расписка от продавца/залогодателя в произвольной форме о зарегистрированных лицах в квартире (жилом доме) либо об отсутствии зарегистрированных лиц*. *срок действия – не более 30 дней до даты обращения в Банк. Не предоставляется при заключении договора купли-продажи на первичном рынке недвижимости от застройщика, а также по программе «Рефинансирование ипотечных кредитов».
7	Если объект ИЖС построен, тогда дополнительно к пункту 6 Таблицы 5 настоящего Приложения предоставляется*: ✓ уведомление о соответствии построенных или реконструированных объектов ИЖС или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности. ⁵ * Уведомление о планируемом строительстве, направляемое индивидуальными предпринимателями (ИП, при строительстве объектов недвижимости, в рамках предпринимательской деятельности, может быть оформлено как на ИП, так и на физическое лицо, при этом если уведомление о планируемом строительстве 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, в этом случае коды ОКВЭД «Строительство» должны быть присвоены застройщику (ИП) до даты направления им уведомления о планируемом строительстве (дата фиксируется в уведомлении о соответствии объекта).

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

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 (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 и/или иной судебный акт о вступлении его в законную силу (если право собственности возникло на основании судебного акта); - 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 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* * платежные документы не запрашиваются: 1) при сроке совершения полной оплаты более 3-х лет; 2) если договор купли-продажи заключен между физическими лицами и в нем указано, что оплата между сторонами произведена в полном объеме.
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

⁵ Применяется в рамках требований программ льготного кредитования (при наличии).

	участка при условии его уведомления (если иное не предусмотрено условиями договора аренды).
6	Платежные поручения (за шесть предыдущих месяцев)/ акт сверки/ актуальная справка арендодателя, подтверждающие отсутствие задолженности об оплате арендной платы.* * предоставляется при залоге только права аренды земельного участка

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 (допускается также предоставление выписки из ЕГРН в электронном формате с ЭП Росреестра) на земельный участок продавца/залогодателя (в случае строительства на собственном участке).
2	Правоустанавливающий документ на право собственности: - договор купли-продажи, дарения, иной договор, на основании которого продавец/залогодатель приобрел право собственности на земельный участок (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 и/или иной судебный акт о вступлении его в законную силу (если право собственности возникло на основании судебного акта); - 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 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* * платежные документы не запрашиваются: 1) при сроке совершения полной оплаты более 3-х лет; 2) если договор купли-продажи заключен между физическими лицами и в нем указано, что оплата между сторонами произведена в полном объеме.
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 ^{6*} : ✓ разрешение на строительство, выданное до 04.08.2018г. ✓ копия уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома параметров объекта ИЖС или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта ИЖС или садового дома на земельном участке» (далее – Уведомление о соответствии объекта). Уведомление о соответствии объекта выдается администрацией муниципального образования по результатам рассмотрения направленного клиентом уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС или садового дома/уведомления об изменении параметров планируемого строительства или реконструкции объекта ИЖС или садового дома (далее – Уведомление о планируемом строительстве).
7	При строительстве с привлечением подрядной организации предоставляется: - договор подряда с платежными реквизитами.
8	Проектно-сметная документация, с указанием площади и адреса объекта недвижимости, подготовленная и подписанная специализированной организацией (может быть представлена в составе договора подряда).
9	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).

⁶ 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.

10	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 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 (в случае отсутствия штампа о регистрации брака, либо если имеется штамп о расторжении 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>).

	Соответствующего вида справку можно получить непосредственно в органах ЗАГС или через территориальные органы МФЦ.
8	Разрешение/согласие на залог/отчуждение недвижимого имущества органов опеки и попечительства в соответствии с требованиями действующего законодательства в случае, если собственником или одним из собственников является несовершеннолетний.
9	Разрешение/согласие родителей, усыновителей или попечителей несовершеннолетнего в возрасте от 14 до 18 лет, являющегося собственником объекта недвижимости на залог/отчуждение недвижимого имущества.
10	Оформленное в письменной форме нотариально удостоверенное согласие членов семьи (бывших членов семьи) продавца/залогодателя: 1) собственника приватизированного жилого помещения (продавца/залогодателя), которым пользуются члены семьи (бывшие члены семьи) собственника жилого помещения, имевшие в момент приватизации данного жилого помещения равные права пользования этим помещением с лицом, его приватизировавшим, 2) собственника жилого помещения, которое находится в собственности в связи с полной выплатой паевого взноса членом жилищного или жилищно-строительного кооператива и которым пользуются члены семьи (бывшие члены семьи) собственника жилого помещения, указанные в момент полной выплаты паевого взноса в качестве членов семьи члена жилищного или жилищно-строительного кооператива в ордере на жилое помещение, предоставленное на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива, либо в решении общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о предоставлении жилого помещения либо вселенные до указанного момента в жилое помещение в качестве членов семьи члена жилищного или жилищно-строительного кооператива на основании решения общего собрания членов жилищного или жилищно-строительного кооператива о вселении в жилое помещение либо решения суда.

8. Общие документы по залогу.

Таблица 8

№ строки	Наименование документа	Вид 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>). 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 дополнительной юридической экспертизы, Банком могут быть дополнительно запрошены выписки из ЕГРН и правоустанавливающие документы на образующие его земельные участки. <i>* срок действия не более 30 дней с даты выдачи. Срок действия выписки не распространяется на выписки по объектам недвижимости от застройщиков-партнеров Банка.</i>	Оригинал
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
4	Договоры/соглашения и иные документы в случае, если приобретаемые/передаваемые в залог объекты недвижимости обременены правами третьих лиц (например, аренда, сервитут) со всеми приложениями и дополнительными соглашениями к ним.	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.