**ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ПО ПРЕДМЕТУ ЗАЛОГА**

**ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ СДЕЛКИ**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование документа** | **Формат** | **Срок действия** |
| *ОБЩИЙ СПИСОК\** | | | |
| 1 | Выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП)/Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) - предоставляется по желанию Заемщика, в случае если выписка из ЕГРП не предоставлена, Банк самостоятельно, в течение трех рабочих дней, заказывает выписку из ЕГРП/ЕГРН посредством запроса на Информационном ресурсе, содержащему сведения из ЕГРП/ЕГРН. | оригинал/копия[[1]](#footnote-1) | 45 дней |
| 2 | Свидетельство о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество (для объектов недвижимости, право собственности на которые зарегистрировано после 31.01.1998 г.)[[2]](#footnote-2) – при наличии.  Для объектов недвижимости, право собственности на которые зарегистрировано в период с 15.07.2016 по 31.12.2016 г, предоставляется выписка из ЕГРП, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию права (с отражением документов – оснований государственной регистрации).  Могут не предоставляться при погашении ипотечного кредита, обеспеченного залогом жилого недвижимого имущества, залогодержателем по которому является Банк (внутреннее рефинансирование), при условии наличия в Банке. | копия | - |
| 3 | Документы основания для возникновения права собственности (Договор купли-продажи / договор мены / договор ренты с пожизненным содержанием / договор передачи / договор дарения/ справка ЖСК о выплаченном пае / Договор долевого участия в строительстве и др.).  Могут не предоставляться при погашении ипотечного кредита, обеспеченного залогом жилого недвижимого имущества, залогодержателем по которому является Банк (внутреннее рефинансирование), при условии наличия в Банке. | копия | - |
| 4 | Выписка из домовой книги /поквартирная карточка/выписка из похозяйственной книги/иной документ, выданный уполномоченным органом, содержащий сведения о зарегистрированных в квартире лицах (при наличии ЕЖД не предоставляется)[[3]](#footnote-3) – для апартаментов не предоставляется, кроме того может не предоставляться в случаях:   * если продавцом выступает юридическое лицо, являющее первым собственником, при условии предоставления гарантий, в заключаемом договоре купли – продаже, о том, что в жилом объекте недвижимости никто не зарегистрирован; * при погашении ипотечного кредита, обеспеченного залогом жилого недвижимого имущества, залогодержателем по которому является Банк (внутреннее рефинансирование). | копия | 45 дней |
| 5 | Отчет об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости | оригинал | 180 дней |
| 6 | Паспорта (все страницы) и/или свидетельства о рождении собственников объекта недвижимости | копия | - |
| 7 | Страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования, содержащее страховой номер индивидуального лицевого счета (СНИЛС) и/или свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, содержащее идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) – за исключением несовершеннолетних продавцов[[4]](#footnote-4). | копия | - |
| 8 | Разрешение органов опеки и попечительства, в случае если в продаваемом помещении зарегистрированы следующие категории граждан - находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника жилого помещения, если при этом затрагиваются их права или охраняемые законом интересы. | копия | - |
| 9 | Разрешение органов опеки и попечительства, в случае если собственником/одним из собственников объекта недвижимости **является** несовершеннолетний ребенок. | копия | - |
| 10 | Разрешение органов опеки и попечительства, в случае если предыдущим собственником (одним из собственников) объекта недвижимости, передаваемого в залог Банку/приобретаемого за счет кредитных средств **ранее являлся** несовершеннолетний ребенок (согласно документам, указанным в п.2), а так же документы подтверждающие исполнение условий данного решения.[[5]](#footnote-5) | копия | - |
| 11 | Разрешение органов опеки и попечительства на совершение сделки поручительства от имени несовершеннолетнего (для несовершеннолетних в возрасте до 14 лет (не включая)) или самим несовершеннолетним собственником объекта недвижимости с согласия законных представителей (для несовершеннолетних в возрасте от 14 (включительно) до 18 лет) **(для сделок с поручительством продавца)**[[6]](#footnote-6) | копия | - |
| 12 | Предварительное согласие супруга/бывшего супруга на отчуждение/залог недвижимого имущества (при необходимости) | копия | - |
| 13 | Копия водительского удостоверения/ Справка из ПНД, НД / Лицензия на приобретение оружия / разрешение на хранение или хранение и ношение оружия (указанные документы требуются только в том случае, если возраст собственника объекта недвижимости 70 лет и более)[[7]](#footnote-7) | копия | Ограничен документом/  1 месяц (для справок) |
| 14 | Копия документа, подтверждающего расчеты за объект недвижимости – Предмет залога (допускается предоставление платежного поручения/ финансового документа, в котором формулировки в назначении платежа подтверждают оплату за приобретение объекта недвижимости и имеется отметка банка о принятии к исполнению), по предыдущей сделке, если с момента заключения соответствующего договора прошло менее 3х лет (для возмездных сделок). *Документы, подтверждающие расчеты требуются только в том случае, если в договоре или акте приема-передачи не указано, что расчеты произведены полностью*. *Документы не требуются для случаев:*   * *когда первоначальным собственником и Продавцом выступает Застройщик;* * *при погашении ипотечного кредита, обеспеченного залогом жилого недвижимого имущества, залогодержателем по которому является Банк (внутреннее рефинансирование).* | копия | - |
| ***\*Для объектов, обремененных доверительным управлением*** | | | |
| 15 | Правила доверительного управления имуществом ПИФ | копия | бессрочно |
| 16 | Согласие специализированного депозитария на отчуждение приобретаемого с использованием кредитных денежных средств объекта недвижимого имущества ПИФ (проект) | копия | бессрочно |
| ***\*Для объектов, находящихся в г. Санкт-Петербург и обремененных обязательствами по сохранению объекта*** | | | |
| 17 | Документ об отсутствии в объекте недвижимости элементов интерьера, представляющих историко-культурную ценность – для Санкт-Петербурга | оригинал | - |
| ***\*Для объектов, продавцом по которым выступает юридическое лицо*** | | | |
| 18 | Учредительные документы продавца-юридического лица со всеми действующими изменениями и дополнениями. | копия | - |
| 19 | Свидетельство о внесении записи в Единый государственный реестр юридических лиц о создании юридического лица (о присвоении ОГРН). | копия | - |
| 20 | Документ, подтверждающий внесение записей в Единый государственный реестр юридических лиц, связанных с внесением изменений в отношении действующих редакций учредительных документов и не связанных с внесением изменений в учредительные документы (свидетельство либо листы изменений) (при наличии). | копия | - |
| 21 | Свидетельство о постановке на учет юридического лица в налоговом органе по месту нахождения на территории Российской Федерации. | копия | - |
| 22 | Документ, подтверждающий одобрение совершения крупной сделки – решение/протокол уполномоченного органа юридического лица об одобрении сделки (в случае если договор купли-продажи является крупной сделкой), либо документ, подтверждающий, что договор купли-продажи не является крупной сделкой. | копия | - |
| 23 | Документ/письмо о том, что договор купли-продажи не является сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, либо решение/протокол уполномоченного органа юридического лица об одобрении совершения сделки с заинтересованностью в соответствии с действующим законодательством, либо письмо, в котором будет обосновано, что договор купли-продажи является сделкой с заинтересованностью, но не требует одобрения в соответствии с действующим законодательством | копия | - |
| 24 | Документ, подтверждающий одобрение продажной стоимости объекта недвижимости/принятие решения о цене объекта недвижимости, если данная информация не содержится в иных документах, предоставляемых юридическим лицом. | копия | - |
| ***\*Для объектов, в отношении которых не погашенная запись об ипотеке, при этом обязательство погашено*** | | | |
| 25 | Справка действующего кредитора о полном исполнении всех обязательств по кредитному договору, обеспеченному данным залогом/ Решение суда о прекращении обременения, вступившее в законную силу. | копия | - |
| 26 | Закладная с отметкой владельца закладной об исполнении обеспеченного ипотекой обязательства в полном объеме, либо решения суда о прекращении ипотеки (если составлялась). | копия | - |
| **Дополнительно Банком могут быть затребованы иные документы, имеющие отношения к данной сделке** | | | |

Все вышеперечисленные документы по предмету залога предоставляются в Банк после подбора предмета залога, для проведения проверки недвижимого имущества на соответствие требованиям Банка, предъявляемым к предмету залога. Если в Банк не были своевременно предоставлены документы, указанные в пп. 7, 12, 16, 17 и 22-26 настоящего перечня документов по предмету залога для проведения сделки или у указанных документов на момент рассмотрения Банком истек срок действия, то данные документы (информация), могут быть предоставлены до выдачи кредита.[[8]](#footnote-8)

В случае совершения сделки купли-продажи, где Продавцом выступает Застройщик/Инвестор имеющий действующую аккредитацию в Банке, возможно проведение сделки без предоставления в Банк оригиналов документов, за исключением Отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости. Все документы со стороны Застройщика/Инвестора направляются в Банк в виде скан – копий в электронном виде, при этом сверка оригиналов документов с скан-копиями сотрудниками Банка не проводится. Скан – копии регистрационных (свидетельства о присвоении ОГРН, ИНН и пр.) и учредительных документов по Застройщику/Инвестору предоставляются в Банк единожды при проведении первой сделки с данным Застройщиком/Инвестором и в дальнейшем предоставляются только при внесении изменений в регистрационные и/или учредительные документы.

1. При условии предоставления в Банк уведомления с Портала услуг Росреестра, содержащего номер заявления, ссылки на электронный документ, а также кода доступа (ключа) к нему. [↑](#footnote-ref-1)
2. В случае, если право собственности возникло до 31.01.1998 года, предоставляются документы БТИ подтверждающие отсутствие обременения. [↑](#footnote-ref-2)
3. При непредставлении в Банк документов, подтверждающих наличие/отсутствие зарегистрированных лиц на момент приватизации объекта, до заключения кредитного договора, клиенту предлагается заключить договор имущественного страхования в части страхования риска утраты права собственности в отношении предмета залога на срок не менее срока Кредита. [↑](#footnote-ref-3)
4. Информация по номеру СНИЛС и/или ИНН продавца должна быть подтверждена Банку до выдачи кредита. [↑](#footnote-ref-4)
5. Предоставление документа не требуется, в случае если сумма кредита составляет менее 3 млн. рублей (для г. Москва и Московской области) и 2 млн. рублей для остальных регионов. В случае невозможности предоставления документов, указанных в п. 12, до заключения кредитного договора, клиенту предлагается заключить договор имущественного страхования в части страхования риска утраты права собственности в отношении предмета залога на срок не менее срока Кредита. [↑](#footnote-ref-5)
6. Указанное разрешение так же может содержаться в разрешении органа опеки и попечительства на продажу имущества, принадлежащего несовершеннолетнему. В данном случае предоставление отдельного разрешения на заключение договора поручительства не требуется. [↑](#footnote-ref-6)
7. Указанные документы являются необязательными для предоставления в Банк для Залогодателей, чей доход учитывается при расчете максимальной суммы Кредита. [↑](#footnote-ref-7)
8. Если документ, указанный в п. 17 настоящего перечня документов по предмету залога не был предоставлен в Банк для проверки недвижимого имущества и не представляется возможным предоставить его до выдачи кредита, то в условия раскрытия аккредитива, на котором депонируются кредитные денежные средства, включается требование о включении данного документа. [↑](#footnote-ref-8)