

Перечень документов, необходимых при залоге недвижимого имущества и основные требования к объектам недвижимости, передаваемым в залог

№ п/п	Наименование документа	При рассмотрении заявления на кредит	При предоставлении кредита (заключении договора залога)
НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ ИЛИ ЗДАНИЕ			
1.	Свидетельство о государственной регистрации права собственности, выданное органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на предлагаемый в залог объект (предоставляется для объектов зарегистрированных до 15.07.2016)	копия	оригинал
2.	Документ, на основании которого зарегистрировано право собственности на предлагаемый в залог объект с подтверждением его полной оплаты (по возмездным сделкам), если не истек срок исковой давности (подтверждение полной оплаты не требуется в случаях, когда право собственности возникло в результате наследования, дарения)	копия	оригинал
3.	Выписка из единого государственного реестра недвижимости на предлагаемый в залог объект	получается Банком самостоятельно	получается Банком самостоятельно
4.	Акт приема – передачи на каждый передаваемый в залог объект недвижимости, если объект недвижимости был приобретен в результате сделки. Данный документ необходим, если договор не является в соответствии с законом или положениями этого договора также актом приема – передачи.	копия	оригинал
5.	Техническая документация, включая поэтажный план и экспликацию, выданная органом, осуществляющим инвентаризацию / технический учет, датой выдачи не более 1 года на момент предоставления	копия	оригинал
6.	Нотариально удостоверенное согласие супруга(-ги) собственника на заключение договора залога (если Залогодатель - физическое лицо), либо нотариально удостоверенное заявление правообладателя о том, что на момент совершения сделки и приобретения недвижимого имущества в зарегистрированном браке не состоял/в настоящее время не состоит. Брачный договор об установлении раздельного режима собственности супругов или соглашение о разделе совместно нажитого имущества (при наличии).	копия	оригинал
7.	Решение об одобрении сделки уполномоченного органа управления (Общего собрания акционеров/участников. Совета директоров) предоставляется в случаях, предусмотренных нормами действующего законодательства РФ		оригинал
8.	Документ, удостоверяющий личность (если Залогодатель - физическое лицо или Индивидуальный предприниматель) либо документы, подтверждающие правоспособность (если Залогодатель - юридическое лицо или Индивидуальный предприниматель), в том числе: учредительные и регистрационные документы (копии, заверенные в	копия (по Залогодателю – юридическому лицу или Индивидуально	копия (по Залогодателю – юридическому лицу или Индивидуально

	установленном законом порядке), копия карточки с образцами подписей и оттиска печати (заверенная обслуживаемым банком, либо нотариально); документы, подтверждающие полномочия лиц, заключающих и подписывающих договоры	му предпринимателю – копии документов, заверенные в соответствии с требованиями Банка)	му предпринимателю – копии документов, заверенные в соответствии с требованиями Банка)
9.	Согласие собственника имущества на заключение договора залога (если Залогодатель - государственное или муниципальное предприятие)	копия	оригинал
10.	Справка уполномоченного органа о том, что здание не находится в аварийном состоянии, не подлежит сносу и реконструкции, не подлежит расселению, имеет железобетонный, каменный или кирпичный фундамент (для зданий, построенных до 1964 года включительно), датой выдачи не более 30 дней на момент предоставления	копия	оригинал
11.	Согласие Залогодателя – физического лица, не являющегося Заемщиком, на обработку персональных данных	оригинал	оригинал
12.	Справка об отсутствии задолженности по коммунальным платежам, на последнее число месяца, предшествующего моменту предоставления, справка об отсутствии задолженности по налоговым платежам	копия	оригинал
<p>Примечание: Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору прав залогодателя на земельный участок, на котором находится это здание или сооружение. При этом право постоянного бессрочного пользования на земельный участок не закладывается.</p> <p>При отсутствии у Залогодателя прав на земельный участок, необходимо представление подтверждающих документов и кадастрового паспорта земельного участка (не более 1 года с момента выдачи), на котором находится закладываемый объект недвижимости.</p>			

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК			
1.	Свидетельство о государственной регистрации права на недвижимое имущество, выданное органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на предлагаемый в залог объект (предоставляется для объектов зарегистрированных до 15.07.2016)	копия	оригинал
2.	Акт приема – передачи земельного участка, если объект недвижимости был приобретен. Данный документ необходим, если договор не является в соответствии с законом или положениями этого договора также актом приема – передачи	копия	оригинал
3.	Документ, на основании которого зарегистрировано право собственности на земельный участок с подтверждением его полной оплаты, если не истек срок исковой давности (подтверждение полной оплаты не требуется в случаях, когда право собственности возникло в результате наследования, дарения). Договор купли-продажи земельного участка (Распоряжение Главы администрации о выделении земельного участка под строительство и разрешение на строительство, если участок выделяется муниципальными органами под индивидуальное жилищное строительство, другой документ,	копия	оригинал

	на основании которого земельный участок перешел в собственность).		
4.	Выписка из единого государственного реестра недвижимости на предлагаемый в залог объект	получается Банком самостоятельно	получается Банком самостоятельно
5.	Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка, выданный независимым оценщиком не позднее 6 месяцев до даты представления в Банк (если земельный участок является самостоятельным предметом залога)	копия	оригинал
6.	Нотариально удостоверенное согласие супруга(-ги) собственника на заключение договора залога (если Залогодатель - физическое лицо) либо нотариально удостоверенное заявление собственника о том, что на момент приобретения права собственности на земельный участок в зарегистрированном браке не состоял/в настоящее время не состоит. Брачный договор об установлении раздельного режима собственности супругов или соглашение о разделе совместно нажитого имущества (при наличии).	копия	оригинал
7.	Решение об одобрении сделки уполномоченного органа управления (Общего собрания акционеров/участников, Совета директоров) предоставляется в случаях, предусмотренных нормами действующего законодательства РФ		оригинал
8.	Документ, удостоверяющий личность (если Залогодатель - физическое лицо или Индивидуальный предприниматель) либо документы, подтверждающие правоспособность (если Залогодатель - юридическое лицо или Индивидуальный предприниматель), в том числе: учредительные и регистрационные документы (копии, заверенные в установленном законом порядке), копия карточки с образцами подписей и оттиска печати (заверенная обслуживаемым банком, либо нотариально); документы, подтверждающие полномочия лиц, заключающих и подписывающих договоры	копия (по Залогодателю – юридическому лицу или Индивидуально му предпринимате лю – копии документов, заверенные в соответствии с требованиями Банка)	копия (по Залогодателю – юридическому лицу или Индивидуально му предпринимате лю – копии документов, заверенные в соответствии с требованиями Банка)
9.	Справка об отсутствии задолженности по налоговым платежам	копия	оригинал
10.	Согласие Залогодателя – физического лица, не являющегося Заемщиком, на обработку персональных данных.	оригинал	оригинал
ПРАВО АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА			
1.	Договор аренды земельного участка, зарегистрированный органом государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в случае если срок аренды один год и более, и все доп.соглашения к нему (при наличии)	копия	оригинал
2.	Отчет об оценке рыночной стоимости земельного участка, выданный независимым оценщиком не позднее 6 месяцев до даты представления в Банк (если право аренды земельного участка является самостоятельным предметом залога)	копия	оригинал
3.	Согласие собственника земельного участка на залог (если такое согласие требуется получить в соответствии с требованиями действующего законодательства)	копия	оригинал

4.	Выписка из единого государственного реестра недвижимости на предлагаемый в залог объект	получается Банком самостоятельно	Получается Банком самостоятельно
5.	Нотариально удостоверенное согласие супруги(-га) арендатора на заключение договора залога (если Залогодатель - физическое лицо или индивидуальный предприниматель) либо нотариально удостоверенное заявление правообладателя о том, что на момент приобретения права в зарегистрированном браке не состоял/в настоящее время не состоит. Брачный договор об установлении раздельного режима собственности супругов или соглашение о разделе совместно нажитого имущества (при наличии)	копия копия	оригинал оригинал
6.	Документ, удостоверяющий личность (если Залогодатель - физическое лицо или Индивидуальный предприниматель) либо документы, подтверждающие правоспособность (если Залогодатель - юридическое лицо или Индивидуальный предприниматель), в том числе: учредительные и регистрационные документы (копии, заверенные в установленном законом порядке), копия карточки с образцами подписей и оттиска печати (заверенная обслуживаемым банком, либо нотариально); документы, подтверждающие полномочия лиц, заключающих и подписывающих договоры	копия (по Залогодателю – юридическому лицу или Индивидуальному предпринимателю – копии документов, заверенные в соответствии с требованиями Банка)	копия (по Залогодателю – юридическому лицу или Индивидуальному предпринимателю – копии документов, заверенные в соответствии с требованиями Банка)
7.	Решение об одобрении сделки уполномоченного органа управления (Общего собрания акционеров/участников, Совета директоров) предоставляется в случаях, предусмотренных нормами действующего законодательства РФ		оригинал
8.	Согласие Залогодателя – физического лица, не являющегося Заемщиком, на обработку персональных данных	оригинал	оригинал

КВАРТИРА (ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ, ЖИЛОЙ ДОМ)

1.	Свидетельство о государственной регистрации права собственности, выданное органом, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, на предлагаемый в залог объект (предоставляется для объектов зарегистрированных до 15.07.2016)	копия	оригинал
2.	Документ, на основании которого зарегистрировано право собственности на предлагаемый в залог объект с подтверждением его полной оплаты, если не истек срок исковой давности (подтверждение полной оплаты не требуется в случаях, когда право собственности возникло в результате наследования, дарения)**	копия	оригинал
3.	Выписка из единого государственного реестра недвижимости на предлагаемый в залог объект	предоставляется по желанию заявителя оригинал	

4.	Акт приема – передачи, если объект недвижимости был приобретен в результате сделки. Данный документ необходим, если договор не является в соответствии с законом или положениями этого договора также актом приема – передачи	копия	оригинал
5.	Техническая документация, включая поэтажный план и экспликацию, выданная органом, осуществляющим инвентаризацию / технический учет, датой выдачи не более 1 года на момент предоставления	копия	оригинал
6.	Справка уполномоченного органа о том, что здание, в котором расположена квартира/жилое помещение не находится в аварийном состоянии, не подлежит сносу и реконструкции, не подлежит расселению, имеет железобетонный, каменный или кирпичный фундамент (для зданий, построенных до 1964 года включительно), датой выдачи не более 30 дней на момент предоставления	копия	оригинал
7.	Справка о лицах, зарегистрированных в квартире (единый жилищный документ или выписка из домовой / похозяйственной книги о лицах, зарегистрированных в доме), датой выдачи не более 7 дней на момент предоставления	копия	оригинал
8.	Паспорт собственника/ов жилого помещения и паспорт (свидетельство о рождении) лиц, обладающих правами пользования жилым помещением (все страницы паспорта).	копия копия	оригинал оригинал
9.	Справка о состоянии финансово-лицевого счета (об отсутствии задолженности по техническому обслуживанию и капитальному ремонту), на последнее число месяца, предшествующего моменту предоставления, справка об отсутствии задолженности по налоговым платежам	копия	оригинал
10.	Согласие/разрешение органов опеки и попечительства, в случаях, предусмотренных законодательством РФ	копия	оригинал
11.	Нотариально удостоверенное согласие супруга(-ги) собственника на заключение договора залога (если Залогодатель физическое лицо) либо нотариально удостоверенное заявление собственника о том, что на момент приобретения права собственности на квартиру/жилое помещение/жилой дом в зарегистрированном браке не состоял/в настоящее время не состоит. Брачный договор об установлении раздельного режима собственности супругов или соглашение о разделе совместно нажитого имущества (при наличии)	копия	оригинал
12.	Решение об одобрении сделки уполномоченного органа управления (Общего собрания акционеров/участников, Совета директоров) предоставляется в случаях, предусмотренных нормами действующего законодательства РФ		оригинал
13.	Документ, удостоверяющий личность (если Залогодатель - физическое лицо или Индивидуальный предприниматель) либо документы, подтверждающие правоспособность (если Залогодатель - юридическое лицо или Индивидуальный предприниматель), в том числе: учредительные и регистрационные документы (копии, заверенные в установленном законом порядке), копия карточки с образцами подписей и оттиска печати (заверенная обслуживаемым	копия (по Залогодателю – юридическому лицу или Индивидуально му предпринимате лю – копии	копия (по Залогодателю – юридическому лицу или Индивидуально му предпринимате лю – копии

	банком, либо нотариально); документы, подтверждающие полномочия лиц, заключающих и подписывающих договоры	документов, заверенные в соответствии с требованиями Банка)	документов, заверенные в соответствии с требованиями Банка)
14.	Согласие собственника имущества на заключение договора залога (если Залогодатель государственное или муниципальное предприятие)	копия	оригинал
15.	Согласие Залогодателя – физического лица, не являющегося Заемщиком, на обработку персональных данных	оригинал	оригинал

Примечание:

* Ипотека жилого дома допускается только с одновременной ипотекой земельного участка, на котором находится этот жилой дом. При отсутствии у Залогодателя прав на земельный участок, необходимо представление подтверждающих документов и кадастрового паспорта земельного участка (не более трех лет с момента выдачи), на котором находится закладываемый объект недвижимости.

** Правоустанавливающие документы на жилое помещение: договор (купли-продажи, приватизации, дарения, аренды и др.); свидетельство о праве на наследство по закону или завещанию; справка о выплаченном пае в ЖСК/ЖК; документы, подтверждающие создание правообладателем объекта недвижимости (договоры подряда, проектная документация, акт приемки объекта недвижимости госкомиссией, технический паспорт и др.).

*** Разрешение органов опеки и попечительства на проведение сделки купли-продажи/залога (ипотеки) жилого помещения, собственником которого (полностью или в доле в праве общей собственности) является несовершеннолетний или лицо, находящееся под опекой или попечительством, или в котором проживают следующие категории граждан - членов семьи собственника жилого помещения:

- находящиеся под опекой или попечительством члены семьи собственника жилого помещения, если при этом затрагиваются их права или охраняемые законом интересы;

- оставшиеся без родительского попечения несовершеннолетние члены семьи собственника (о чем известно органу опеки и попечительства), если при этом затрагиваются их права или охраняемые законом интересы.

ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА ПО ДОГОВОРУ ДОЛЕВОГО УЧАСТИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ (УСТУПКИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ)			
1.	Разрешение на строительство*	копия	копия
2.	Документ, подтверждающий право застройщика на земельный участок*	копия	копия, заверенная Застройщиком
3.	Справка о степени готовности объекта*, датой выдачи не более 30 дней на момент предоставления - по требованию Банка	копия	оригинал
4.	Договор долевого участия (уступки права требования) и все доп.соглашения к нему (при наличии)	копия	оригинал
5.	Документы, подтверждающие полную оплату по договору долевого участия в строительстве, в том числе, справка о полной оплате по договору и/или иные документы, подтверждающие оплату.	копия	оригинал
6.	Документ, удостоверяющий личность (если Залогодатель - физическое лицо или Индивидуальный предприниматель) либо документы, подтверждающие правоспособность (если Залогодатель - юридическое лицо или Индивидуальный предприниматель), в том числе: учредительные и	копия (по Залогодателю – юридическому лицу или	копия (по Залогодателю – юридическому лицу или

	регистрационные документы (копии, заверенные в установленном законом порядке), копия карточки с образцами подписей и оттиска печати (заверенная обслуживаемым банком, либо нотариально); документы, подтверждающие полномочия лиц, заключающих и подписывающих договоры	Индивидуально му предпринимателю – копии документов, заверенные в соответствии с требованиями Банка)	Индивидуально му предпринимателю – копии документов, заверенные в соответствии с требованиями Банка)
7.	Согласие Застройщика на залог прав (при наличии такого требования в договоре долевого участия)	копия	оригинал
8.	Выписка из единого государственного реестра недвижимости по адресу земельного участка, на котором ведется строительство объекта недвижимого имущества, в состав которого входят жилые и нежилые помещения, являющиеся предметами договоров участия в долевом строительстве, помимо сведений об ипотеке указывается наличие зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве с перечнем объектов долевого строительства	предоставляется по желанию заявителя оригинал	
9.	Нотариально удостоверенное согласие супруги(-га) на заключение договора залога либо на заключение договора долевого участия (уступки права требования), влекущего возникновение ипотеки в силу закона на имущественные права и на квартиру, после регистрации права собственности на нее (предоставляется при наличии положительного решения о выдаче кредита) либо нотариально удостоверенное заявление правообладателя о том, что на момент заключения договора долевого участия / совершения сделки в зарегистрированном браке не состоял/в настоящее время не состоит. Брачный договор об установлении раздельного режима собственности супругов или соглашение о разделе совместно нажитого имущества (при наличии)	копия	оригинал оригинал
10.	В случае, если дом (здание) введен в эксплуатацию, либо срок сдачи дома (здания) по договору истек – справка от застройщика о том, что квартира (помещения) по акту приема-передачи не передавалась, датой выдачи не более 7 дней на момент предоставления – по требованию Банка	копия	оригинал
11.	Согласие органов опеки и попечительства, в случаях, предусмотренных законодательством РФ	копия	оригинал
12.	Согласие Залогодателя – физического лица, не являющегося Заемщиком, на обработку персональных данных	оригинал	оригинал

ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ БАНКА К ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРИНИМАЕМЫМ В ЗАЛОГ (ИПОТЕКУ).

1. Основные требования Банка к жилым помещениям, принимаемым в залог (ипотеку)

В залог (ипотеку) может приниматься жилое помещение, являющееся отдельной квартирой в доме, отдельно стоящим жилым домом (коттеджем) или сблокированным домом (таунхаусом), предназначенным для постоянного проживания, состоящее из одной или нескольких комнат, на которое в установленном порядке оформлено право собственности.

Жилое помещение, принимаемое в ипотеку, должно соответствовать следующим требованиям:

- быть подключено к электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю площадь Жилого помещения, а также к системе канализации;
- быть обеспечено горячим (в том числе с использованием газовых систем отопления) и холодным водоснабжением ванной комнаты и кухни;
- иметь исправное состояние сантехнического оборудования, дверей, окон и крыши (для квартир на последних этажах);
- в случае приобретения жилых помещений во вновь построенных домах допускается отсутствие сантехнического оборудования, внутренней отделки, при этом должны быть подведены все основные коммуникации: центральное водоснабжение, канализация и электричество;
- в случае приобретения жилых помещений в сельской местности допускается отсутствие подключения жилого помещения к центральным системам водо- и газоснабжения и отсутствие канализации, при этом должно быть обеспечено автономное снабжение вышеуказанными коммуникациями.

Здание, в котором расположен предмет залога, должно отвечать следующим условиям и требованиям:

- не находится в ветхом и/или аварийном состоянии;
- не состоять на учете по постановке на капитальный ремонт с отселением;
- иметь железобетонный, каменный или кирпичный фундамент;
- не состоять в планах органов местного самоуправления и/или государственных органов на снос. Исключениями являются квартиры в многоквартирных домах, подпадающие в программу реновации в Москве и С.-Петербурге.

Банк не кредитует приобретение следующих объектов недвижимости:

- квартиры, расположенные в многоквартирных домах:
 - межэтажные перекрытия которых состоят полностью из деревянных конструкций (за исключением домов, с года последнего капитального ремонта которых прошло не более 20 лет);
 - «барачного» типа (щитовые/деревянные дома) с коридорной или секционной системой планировки, имеющие общие санитарные комнаты и кухни;
 - типа «общежитие» (дома с общими на несколько квартир кухней или санитарными комнатами);
 - построенные ранее 1972 года, которые стоят в планах на снос (за исключением помещений, подпадающих под описанные выше в данном разделе квартир), реконструкцию или капитальный ремонт с отселением;
 - подлежащие реконструкции и (или) капитальному ремонту, в случае если характер данных изменений подразумевает отселение/замену предмета ипотеки;
 - подлежащие изъятию для государственных и/или муниципальных нужд.

Информация об отсутствии планов на:

- снос (за исключением помещений, подпадающих под описанные выше в данном разделе квартир);
- реконструкцию;
- капитальный ремонт с отселением/заменой предмета ипотеки;
- изъятие для государственных и/или муниципальных нужд

указывается в одном из документов:

- в справке государственного и/или муниципального уполномоченного органа;
- в Отчете независимого оценщика (отдельным пунктом с указанием анализируемых открытых источников информации), при этом Залогодатель должен предоставить заявление в произвольной форме о том, что ему неизвестно об имеющихся планах на снос, реконструкцию или капитальный ремонт с отселением в отношении Предмета ипотеки.

В случае, если право собственности продавца жилого помещения не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) по причине приобретения права собственности продавцом на жилое помещение до 01.02.1998, право собственности продавца на отчуждаемое жилое помещение должно быть зарегистрировано в ЕГРН до государственной регистрации права собственности Залогодателя на квартиру, а также до регистрации записи об ипотеке в ЕГРН.

Банк не принимает в залог (ипотеку) жилые помещения:

- являющиеся предметом судебного спора;

- используемые не в соответствии с назначением и разрешенным использованием (в случае переоборудования и перепланирования жилого помещения под нежилое использование, не согласованное в установленном законом порядке);

- индивидуальные жилые дома:

- старше 50 лет, за исключением домов, по которым имеется положительное заключение оценщика об удовлетворительной ликвидности объекта;

- не предназначенные для постоянного проживания (летние, дачные, садовые домики, а также иные строения);

- расположенные на землях сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование которых связано с предпринимательской/производственной деятельностью и не позволяет в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации возведение на таком участке индивидуальных жилых домов.

2. Основные требования к земельным участкам, принимаемым в залог (ипотеку):

2.1. размер земельного участка должен находиться в пределах максимального и минимального значений размеров, установленных нормативными актами субъектов Российской Федерации и нормативными актами органов местного самоуправления для земель различных категорий и целевого использования;

2.2. на земельном участке:

- отсутствуют какие-либо строящиеся/построенные здания, строения, сооружения, в том числе объект незавершенного строительства;

- или присутствуют строящиеся/построенные здания, строения, сооружения, которые принадлежат залогодателю на праве собственности, зарегистрированном в ЕГРН, подтвержденном соответствующими документами. В данном случае земельный участок передается в ипотеку обязательно вместе с находящимися на нем объектами недвижимости;

- или на земельном участке, помимо передаваемого в залог (ипотеку) имеется:

- не завершенный строительством объект, в отношении которого не осуществлена государственная регистрация права собственности залогодателя;

- строения, не являющиеся капитальными, право собственности на которые не зарегистрировано в ЕГРН, при условии подтверждения того, что строения не являются капитальными, в отчете об оценке, выполненном оценочной компанией, либо в документе БТИ.

При этом Банк при расчете стоимости Предмета ипотеки не учитывает стоимость указанных объектов. Залогодатель должен предоставить документы, подтверждающие возведение данных зданий/строений/сооружений, в том числе некапитальных или не завершенных строительством своими силами либо с привлечением третьих лиц (при наличии данных документов), за счет залогодателя, и заявление в письменной форме, подтверждающее, что данные здания/строения/сооружения, в том числе некапитальные или не завершенные строительством, возведены залогодателем/на средства залогодателя и правопритязания третьих лиц на них отсутствуют.