

# СПИСОК ДОКУМЕНТОВ по предмету залога

действует с 01.03.2023

## 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ НА ПЕРВИЧНОМ РЫНКЕ ЖИЛЬЯ

### 1.1. Обязательные документы

- 1.1.1. Договор участия в долевом строительстве.
- 1.1.2. Договор уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве (проект). В случае приобретения недвижимости по Договору уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, Договор участия в долевом строительстве должен быть зарегистрирован в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 1.1.3. В случае, если супруг(-а) не является Созаемщиком/Залогодателем (в том числе по программам «Военная ипотека»): нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги Заемщика при совершении сделки на передачу недвижимости в залог в соответствии с требованиями Семейного кодекса РФ (имущество приобретается/приобреталось в браке) / брачный договор (при наличии), устанавливающий режим раздельной собственности супругов.
- 1.1.4. Подтверждение оплаты первоначального взноса (при наличии).

*Примечание: в случае, если Договор участия в долевом строительстве был зарегистрирован электронно, предоставляется архивный файл, содержащий скан-образ документа о приобретении недвижимости, файлы, электронных цифровых подписей сторон, подписавших документы о приобретении недвижимости, файл электронной цифровой подписи государственного регистратора, зарегистрировавшего сделку*

### 1.2. Дополнительные документы к сделке по договору уступки прав требования

- 1.2.1. Оригиналы дополнительных соглашений к договору участия в долевом строительстве, зарегистрированные в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (при наличии).
- 1.2.2. Все договоры уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, зарегистрированные в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (со всеми изменениями и дополнениями) (при наличии).
- 1.2.3. Копия акта взаиморасчетов/сверки платежей между застройщиком и участником долевого строительства, подтверждающая полный финансовый расчет между сторонами.
- 1.2.4. Платежные документы (заверенные банком платежные поручения и банковские выписки), подтверждающие расчеты:
  - по Договору участия в долевом строительстве;
  - по всем предшествующим Договорам уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве (при наличии).
- 1.2.5. Согласие застройщика на уступку прав требования по Договору участия в долевом строительстве (документ предоставляется при наличии в Договоре участия в долевом строительстве пункта о письменном согласии Застройщика на уступку прав требования).

### 1.3. Документы, если инвестор физическое лицо

- 1.3.1. Паспорт инвестора (все заполненные страницы, копия страниц 14 - 15 (семейное положение) предоставляется в обязательном порядке вне зависимости от их заполнения).
- 1.3.2. Нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги инвестора на уступку прав требования (если права по договору участия в долевом строительстве приобретены в браке).

1.3.3. Документы, подтверждающие дееспособность инвестора: действующее водительское удостоверение, или действующее разрешение на право ношения оружия, или справки из наркологического и психоневрологического диспансеров (датированы датой не ранее, чем за 30 (тридцать) дней до момента их предоставления в Банк) или иные документы, подтверждающие дееспособность, в том числе связанные с профессиональной деятельностью. Предоставление документа не требуется при нотариальном заверении договора уступки прав требования.

## 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ПРИ РЕФИНАНСИРОВАНИИ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА

### 2.1. Обязательные документы

- 2.1.1. Правоустанавливающие документы на недвижимость (свидетельство о государственной регистрации права собственности (при наличии)/Выписка из ЕГРН, документы, подтверждающие возникновение/переход права собственности)/ Договор участия в долевом строительстве совместно с справкой об оплате полной стоимости объекта от Застройщика или платежное поручение об оплате стоимости жилья с отметкой исполняющего банка об исполнении/ Договор уступки прав требования с зарегистрированным первым Договором участия в долевом строительстве со всеми дополнительными соглашениями (при наличии) и платежными документами, подтверждающими расчеты.
- 2.1.2. Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости недвижимости, выполненный оценщиком, который согласован в Банке (оценка должна быть проведена не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев до момента предоставления в Банк отчета об оценке). Отчет об оценке должен содержать техническую документацию. В случае отсутствия технической документации в составе отчета, требуется предоставление экспликации и поэтажного плана или кадастрового/технического паспорта, содержащих информацию о площадях всех помещений (пункт распространяется только на недвижимость с оформленным правом собственности)
- 2.1.3. Нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги залогодателя на передачу жилого помещения в залог / брачный договор / заявление Заемщика/Созаемщика о том, что на момент приобретения жилого помещения в браке не состоял и в настоящее время не состоит.
- 2.1.4. В случае, если супруг(-а) не является Созаемщиком/Залогодателем (в том числе по программам «Военная ипотека»): Нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги Заемщика при совершении сделки на передачу недвижимости в залог в соответствии с требованиями Семейного кодекса РФ (имущество приобретается/приобреталось в браке) / брачный договор (при наличии), устанавливающий режим раздельной собственности супругов.
- 2.1.5. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах, о наличии/отсутствии обременений, содержащая данные собственника(-ов) недвижимости, датированная не ранее, чем за 30 (тридцать) дней до даты предоставления в Банк (может быть запрошена Банком при наличии в Росреестре действующего согласия собственника(-ов) на предоставление персональных данных третьим лицам).
- 2.1.6. Возможно предоставление на сделку: Договоры (полисы) страхования недвижимости с указанием Банка в качестве выгодоприобретателя. При наличии действующего страхового полиса по рефинансируемому кредиту в страховой компании, согласованной с Банком, допускается смена выгодоприобретателя после погашения рефинансируемого кредита.

### 2.2. Документы, предоставляемые в отдельных случаях

2.2.1. При наличии перепланировки, переоборудования, переустройства, реконструкции	Документы, подтверждающие согласование соответствующих строительных работ, либо обязательство <sup>1</sup> зарегистрировать перепланировку в сроки, определённые законодательством РФ
2.2.2. Для 5-этажных и ниже домов панельного типа	Справка уполномоченного органа о том, что дом не подлежит сносу или реконструкции. Справка может быть предоставлена Управлением архитектуры и градостроительства города или Управой района или Управляющей компанией
2.2.3. При наличии в Договоре участия в долевом строительстве требования о получении согласия Застройщика на смену Залогодержателя	Согласие Застройщика на смену Залогодержателя
2.2.4. При залоге жилого дома/таунхауса с земельным участком	Кадастровый паспорт земельного участка / Выписка об объекте недвижимости из ЕГРН

<sup>1</sup> Банк имеет право запросить нотариальное заверение обязательства.

### 2.3. Документы по рефинансируемому ипотечному кредиту по Договору уступки прав требования

- 2.3.1. Оригиналы дополнительных соглашений к Договору участия в долевом строительстве, зарегистрированные в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (при наличии).
- 2.3.2. Все Договоры уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве, зарегистрированные в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (со всеми изменениями и дополнениями) (при наличии).
- 2.3.3. Копия акта взаиморасчетов/сверки платежей между застройщиком и участником долевого строительства, подтверждающая полный финансовый расчет между сторонами.
- 2.3.4. Платежные документы (заверенные банком платежные поручения и банковские выписки), подтверждающие расчеты:
- по Договору участия в долевом строительстве;
  - по всем предшествующим Договорам уступки прав требования по Договору участия в долевом строительстве (при наличии).
- 2.3.5. Соглашение застройщика на уступку прав требования по Договору участия в долевом (документ предоставляется при наличии в Договоре участия в долевом строительстве пункта о письменном согласии Застройщика на уступку прав требования).

### 2.4. Документы по рефинансируемому ипотечному кредиту

- 2.4.1. Предоставляется на сделку: Справка, заверенная банком-кредитором об остатке задолженности по рефинансируемому кредиту с указанием суммы остатка ссудной задолженности и суммы начисленных процентов за пользование кредитом, реквизитах счета в банке-кредиторе, используемого для погашения задолженности по рефинансируемому кредиту, включая:
- номер счета по обслуживанию кредита,
  - ФИО владельца счета,
  - кор. счет, БИК, ИНН банка-кредитора,
  - наименование / адрес местонахождения банка-кредитора.
- Возможно предоставление справки, сформированной в личном кабинете на сайте/в мобильном приложении банка-кредитора, срок действия справки - не более 10 (десяти) рабочих дней с даты выдачи.*
- 2.4.2. При отсутствии в Бюро кредитных историй данных о рефинансируемом кредите предоставляется справка от банка-кредитора рефинансируемого кредита об отсутствии текущей просроченной задолженности и отсутствии просроченной задолженности продолжительностью более 30 (тридцати) календарных дней в течение последних 12 (двенадцати) месяцев (срок действия справки – не более 10 (десяти) рабочих дней со дня выдачи) либо заверенная банком-кредитором выписка за последние 12 (двенадцать) месяцев или фактический срок действия кредита по ссудному счету / по счету(-ам), с которого(-ых) осуществляется погашение кредита (не применимо для программы «РЕФИНАНСИРОВАНИЕ ВОЕННОЙ ИПОТЕКИ»).
- 2.4.3. Предоставляется на сделку (при необходимости): нотариальная доверенность на сотрудника Банка на представление интересов Заемщика/Созаемщика:
- в банке-кредиторе рефинансируемого кредита;
  - органе, осуществляющим государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
  - страховой компании (при смене выгодоприобретателя по действующему страховому полису).

## 3. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ НЕДВИЖИМОСТИ ПО ДОГОВОРУ КУПЛИ-ПРОДАЖИ

### 3.1. Обязательные документы

- 3.1.1. Правоустанавливающие документы на недвижимость (свидетельство о государственной регистрации права собственности (при наличии) / Выписка из ЕГРН (содержащая данные собственника(-ов) недвижимости), документы, подтверждающие возникновение/переход права собственности).
- 3.1.2. Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости недвижимости, выполненный оценщиком, который согласован в Банке (оценка должна быть проведена не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев до момента предоставления в Банк отчета об оценке). Отчет об оценке должен содержать техническую документацию. В случае отсутствия технической документации в составе отчета, требуется предоставление экспликации и поэтажного плана или кадастрового/технического паспорта, содержащих информацию о площадях всех помещений.
- 3.1.3. Договор купли-продажи на приобретение недвижимости с использованием кредитных средств (проект)
- 3.1.4. Возможно предоставление на сделку: Документ о зарегистрированных лицах в передаваемом в залог жилом помещении<sup>2</sup>. Предоставляется при возможности один из следующих документов на выбор: поквартирная карточка, единый жилищный документ МФЦ, справка о зарегистрированных лицах, карточка учета МФЦ, справка из финансово-лицевого счета, Форма 9 (для Санкт-Петербурга и Ленинградской области), иной документ.
- 3.1.5. Паспорт(-а) продавца(-ов) физических лиц (все заполненные страницы, копия страниц 14 - 15 (семейное положение) предоставляется в обязательном порядке вне зависимости от их заполнения).
- 3.1.6. Нотариально удостоверенное согласие супруг(-а) продавца на продажу недвижимости (если недвижимость приобреталась в браке) / заявление продавца о том, что на момент приобретения недвижимости в браке не состоял.
- 3.1.7. В случае, если супруг(-а) не является Созаемщиком/Залогодателем (в том числе по программам «Военная ипотека»): Нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги Заемщика при совершении сделки на передачу недвижимости в залог в соответствии с требованиями Семейного кодекса РФ (имущество приобретается/приобреталось в браке) / брачный договор (при наличии), устанавливающий режим раздельной собственности супругов.
- 3.1.8. Подтверждение оплаты первоначального взноса.
- 3.1.9. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах, о наличии/отсутствии обременений, содержащая данные собственника(-ов) недвижимости, датированная не ранее, чем за 30 (тридцать) дней до даты предоставления в Банк (может быть запрошена Банком при наличии в Росреестре действующего согласия собственника(-ов) на предоставление персональных данных третьим лицам).
- 3.1.10. Возможно предоставление на сделку: Договоры (полисы) страхования приобретаемой недвижимости с указанием Банка в качестве выгодоприобретателя

### 3.2. Документы, предоставляемые в отдельных случаях

3.2.1. При наличии перепланировки, переоборудования, переустройства, реконструкции	Документы, подтверждающие согласование соответствующих строительных работ, либо обязательство <sup>3</sup> зарегистрировать перепланировку в сроки, определённые законодательством РФ
3.2.2. Для 5-этажных и ниже домов панельного типа	Справка уполномоченного органа о том, что дом не подлежит сносу или реконструкции. Справка может быть предоставлена Управлением архитектуры и градостроительства города или Управой района или Управляющей компанией.
3.2.3. При приобретении жилого дома/таунхауса с земельным участком	Кадастровый паспорт земельного участка / Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости
3.2.4. Если собственником недвижимости является несовершеннолетний ребенок	Разрешение органов опеки и попечительства
3.2.5. При наличии брачного договора	Брачный договор
3.2.6. По планируемой сделке не предполагается:	Документы, подтверждающие дееспособность продавца(-ов): действующее водительское удостоверение, или действующее разрешение на право ношения оружия, или справки из наркологического и психоневрологического

<sup>2</sup> Не предоставляется при приобретении апартаментов, а также при условии наличия в заключаемом Договоре купли-продажи пункта, в соответствии с которым Продавец гарантирует, что в объекте недвижимости на момент подписания Договора купли-продажи отсутствуют зарегистрированные по месту жительства или пребывания лица, объект недвижимости передается свободным от права проживания и иных прав третьих лиц.

<sup>3</sup> Банк имеет право запросить нотариальное заверение обязательства

<ul style="list-style-type: none"> <li>– нотариальное заверение договора купли-продажи;</li> <li>– страхование риска прекращения права собственности на приобретаемую квартиру на срок не менее 3 (трех) лет</li> </ul>	<p>диспансеров (датированные датой не ранее, чем за 30 (тридцать) дней до момента их предоставления в Банк) или иные документы, подтверждающие дееспособность, в том числе связанные с профессиональной деятельностью</p>
<p><b>3.3. Документы, если продавец является юридическим лицом</b></p>	
<p>3.3.1. Копия учредительных документов со всеми зарегистрированными изменениями и дополнениями<sup>4</sup>;</p> <p>3.3.2. Документы, подтверждающие полномочия представителей: копия протокола (приказа) о назначении на должность руководителя/доверенность<sup>2</sup>;</p> <p>3.3.3. Письмо (справка) юридического лица с информацией, что для организации-продавца сделка не является крупной и не является сделкой с заинтересованностью. Если сделка является крупной и/или сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, необходимо представить решение органа управления об одобрении крупной сделки и/или сделки с заинтересованностью.</p> <p><i>Все копии документов должны быть заверены печатью и подписью уполномоченного работника юридического лица/ нотариуса.</i></p>	
<p><b>4. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЯЕМЫЕ ПРИ КРЕДИТОВАНИИ ПОД ЗАЛОГ ИМЕЮЩЕЙСЯ В СОБСТВЕННОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ</b></p>	
<p><b>4.1. Обязательные документы</b></p>	
<p>4.1.1. Правоустанавливающие документы на недвижимость (свидетельство о государственной регистрации права собственности (при наличии) / Выписка из ЕГРН (содержащая данные собственника(-ов) недвижимости), документы, подтверждающие возникновение/переход права собственности).</p> <p>4.1.2. Отчет об оценке рыночной и ликвидационной стоимости недвижимости, выполненный оценщиком, который согласован в Банке (оценка должна быть проведена не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев до момента предоставления в Банк отчета об оценке). Отчет об оценке должен содержать техническую документацию. В случае отсутствия технической документации в составе отчета, требуется предоставление экспликации и поэтажного плана или кадастрового/технического паспорта, содержащих информацию о площадях всех помещений.</p> <p>4.1.3. Нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги залогодателя на залог недвижимости (если недвижимость приобреталась в браке) / заявление залогодателя о том, что на момент приобретения недвижимости в браке не состоял.</p> <p>4.1.4. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах, о наличии/отсутствии обременений, содержащая данные собственника(-ов) недвижимости, датированная не ранее, чем за 30 (тридцать) дней до даты предоставления в Банк (может быть запрошена Банком при наличии в Росреестре действующего согласия собственника(-ов) на предоставление персональных данных третьим лицам).</p> <p>4.1.5. <u>Возможно предоставление на сделку:</u> Договоры (полисы) страхования недвижимости с указанием Банка в качестве выгодоприобретателя</p>	
<p><b>4.2. Документы, предоставляемые в отдельных случаях</b></p>	
<p>4.2.1. При наличии перепланировки, переоборудования, переустройства, реконструкции</p>	<p>Документы, подтверждающие согласование соответствующих строительных работ, либо обязательство зарегистрировать перепланировку в сроки, определенные законодательством РФ</p>
<p>4.2.2. Для 5-этажных и ниже домов панельного типа</p>	<p>Справка уполномоченного органа о том, что дом не подлежит сносу или реконструкции. Справка может быть предоставлена Управлением архитектуры и градостроительства города или Управой района или Управляющей компанией</p>
<p>4.2.3. При залоге жилого дома/таунхауса с земельным участком</p>	<p>Кадастровый паспорт земельного участка / Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости</p>

<sup>4</sup> Документ может не предоставляться, если ранее предоставлялся в Банк, и в случае, если в указанный документ не вносились изменения.

4.2.4. Наличие брачного договора	Брачный договор
----------------------------------	-----------------

*\*Для принятия решения о выдаче кредита Банк вправе запросить дополнительную информацию, а также документы, необходимые для ее подтверждения.*

*\*\*При электронной регистрации сделки с недвижимостью необходимо подтверждение тождественности содержания, изготовленных нотариусами электронных документов, содержанию документов, представленных нотариусам на бумажных носителях (в случае, если данный документ является обязательным в составе документов, предоставляемых в РОСРЕЕСТР для регистрации сделки).*