Документы для рассмотрения заявления на кредит по Продавцу и Объекту недвижимости

1. Документы по Объекту недвижимости и Продавцу на вторичном рынке[1]

Перечень документов по Объекту недвижимости при приобретении на вторичном рынке		
1.	**Правоподтверждающие документы** [2] ***(копия или выписка в электронном формате с электронно-цифровой подписью)***	**1.1.** Свидетельство о государственной регистрации права собственности; *или* – Выписка из ЕГРП, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав; *или* – Выписка из ЕГРН, содержащая сведения о Правоустанавливающих документах. **1.2.** При утере документов, указанных в п. 1.1. предоставляется: – Выписка из ЕГРН о содержании Правоустанавливающих документов, с кратким их содержанием. **1.3.** При отсутствии регистрации права собственности на объект недвижимости по причине его возникновения до 31.01.1998 г. дополнительные документы не предоставляются – рассмотрение осуществляется на основании Правоустанавливающих документов.
2.	**Правоустанавливающие документы** [3] ***(копия или документы в электронном формате с электронно-цифровой подписью)***	**2.1.** Документы, подтверждающие возникновение/переход права собственности, указанные в правоподтверждающих документах (например, договор купли-продажи, мены, дарения, долевого участия в строительстве, свидетельство о наследовании и другие). **2.2.** При утере документов, указанных в п. 2.1. предоставляется: – копия документа, выданная Росреестром (копия или документ в электронном формате с электронно-цифровой подписью). **2.3.** Если право собственности возникло путем заключения договора приобретения на первичном рынке, предоставляются только документы, относящиеся к собственнику объекта недвижимости и объекту права. Документы, относящиеся к застройщику, не предоставляются (например, разрешение на строительство/ввод в эксплуатацию, договор аренды Земельного участка и иные).
3.	**Документ о зарегистрированных лицах** ***(Копия)*** *(применимо только к жилым помещениям)* *(если основание возникновения права – приватизация, дополнительно предоставляется архивная выписка из домовой книги)*[4]	○ Срок действия – 30 календарных дней, должна быть действительная на дату экспертизы предмета залога. ○ Предоставляется один из следующих документов: – Выписка из домовой книги *или* – Единый жилищный документ *или* – иной документ, в установленной законодательством РФ форме, о зарегистрированных по месту жительства/ пребывания лиц в Объекте недвижимости; *или* – Заявление собственника о наличии/отсутствии зарегистрированных в Объекте недвижимости лиц по форме Банка (**на этап рассмотрения объекта недвижимости**);

[1] При необходимости Банк вправе потребовать предоставления дополнительных документов по Объекту недвижимости/Продавцу не указанных в настоящем приложении.

[2] Документы предоставляются по всем объектам, передающимся в залог, в том числе по земельным участкам при залоге индивидуального жилого дома, или как самостоятельного объекта недвижимости.

[3] Документы предоставляются по всем объектам, передающимся в залог, в том числе по земельным участкам при залоге индивидуального жилого дома, или как самостоятельного объекта недвижимости.

[4] Не требуется для суммы кредита менее 10 млн. руб. и при ПВ от 30% (включительно), в некоторых случаях необходимо предоставление по требованию Банка. Для суммы кредита свыше 10 млн. руб. и при ПВ до 30%, а также для объектов недвижимости, расположенных в Москве и Московской области, требуется в обязательном порядке. При этом, если из предоставленных на экспертизу документов (без архивной ВДК) будут усматриваться лица, отказавшиеся от приватизации/не учтенные в приватизации – Банк вправе запросить дополнительные документы (в том числе архивную ВДК).

		и – Нотариально удостоверенное Заявление собственника о наличии/отсутствии зарегистрированных в Объекте недвижимости лиц (**на этап «заявка на выдачу»**)[5]
4.	**Отчет об оценке**[6] *(предоставляется на этапе «Оценка залога»)*	**4.1.** Предоставляется в одном из форматов: – сформированный в электронном формате с электронно-цифровой подписью через систему «Банк-оценщик»; *или* – оригинал на бумажном носителе. **4.2.** Срок действия Отчета об оценке 6 месяцев, с даты составления отчета до даты подписания Кредитного договора. Срок с даты проведения оценки до даты составления Отчета об оценке не должен превышать 3 месяца. **4.3.** Внесение изменений в Отчет об оценке осуществляются путем подготовки к нему сопроводительного письма. Сопроводительное письмо должно содержать указание на реквизиты отчета (дата, номер отчета, объект оценки), а также суть изменений/пояснений, вносимых в Отчет с однозначно трактуемой формулировкой. Сопроводительное письмо к Отчету должно быть зарегистрированное (с указанием исходящего номера и даты), заверенное печатью и подписью уполномоченного лицо оценочной компании.
5.	**Дополнительные документы** ***(Копия)***	**5.1. Для случая, когда Объект недвижимости находится в обременении стороннего кредитора (опция – выкуп заложенной недвижимости):** – Справка от текущего кредитора о размере задолженности по кредитному договору, обеспечением по которому является приобретаемый Объект недвижимости; *и* – Реквизиты для перечисления средств в погашение задолженности по кредитному договору, обеспечением по которому является приобретаемый Объект недвижимости. **5.2. По требованию Банка могут быть запрошены, но не обязательны к первичному рассмотрению:** – Документы технического/кадастрового учета на объект недвижимости (в том числе на земельный участок); – Документы об узаконении проведенной перепланировки/переоборудовании; – Иные документы по результатам рассмотрения объекта недвижимости.
Документы по Продавцу – физическому лицу (в том числе индивидуальному предпринимателю)		
6.	**Документы, удостоверяющие личность** ***(Копия)***	– Паспорт гражданина РФ[7] (обязательные страницы: №2-3, страница с пропиской, 14-17); *или* – свидетельство о рождении **если подписание документов по нотариальной доверенности от Продавца дополнительно предоставляется:** – Паспорт гражданина РФ – доверенного лица (обязательные страницы: №2-3, страница с пропиской, 14-17);
7.	**Согласие на обработку персональных данных** ***(Копия для рассмотрения, оригинал на выдачу кредита)***	Анкета-согласие на обработку персональных данных (только от совершеннолетних граждан РФ). **если подписание документов по нотариальной доверенности от Продавца дополнительно предоставляется:** - анкета-согласие на обработку персональных данных – доверенного лица;
8.	**Документы о семейном положении**	Если применимо к конкретной сделке:

[5] Если сначала было предоставлено заявление по форме Банка, а к выдаче могут предоставить документ о зарегистрированных лицах, то предоставлять нотариально удостоверенное Заявление нет необходимости. Также взамен заявления по форме Банка может быть сразу предоставлено нотариально удостоверенное заявление собственника о наличии/отсутствии зарегистрированных в Объекте недвижимости лиц.

[6] В случае отсутствия отчета об оценке заявка может быть рассмотрена по фотографиям предмета залога (предоставляются на этапе «Оценка залога»).

[7] Иные документы, удостоверяющие личность, рассматриваются в индивидуальном порядке.

	(Копия) *(не требуется если основание возникновения права – безвозмездная сделка (наследство, приватизация, дарение и т.д.)*	– Свидетельство о смерти супруги(-а); *или* – Брачный договор/Соглашение о разделе имущества бывшими супругами/Решение суда, в соответствии с которым объект недвижимости принадлежит Продавцу на праве единоличной собственности
9.	**Согласие супруга (-и) на сделку (Копия на этап «заявка на выдачу»)** *(не требуется если основание возникновения права – безвозмездная сделка (наследство, приватизация, дарение и т.д.))*	Указанные ниже документы предоставляются на этап «заявка на выдачу»: – Нотариально удостоверенное согласие супруга(-и) Продавца на продажу Объекта недвижимости; *или* – Нотариально удостоверенное заявление о том, что на момент получения объекта в собственность Продавец в официальном браке не состоял.
10.	**Если продавец несовершеннолетний/ недееспособный** ***(Копия)***	**10.1.**Разрешение органов опеки и попечительства, если Объект недвижимости находится в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, находящихся под опекой и попечительством. **10.2.**Условия отчуждения Объекта недвижимости, указанные в Разрешении органов опеки и попечительства, должны быть выполнены на дату проведения расчетов между Продавцом и Покупателем и подтверждены документально. Требование не применяется к условию регистрации по месту жительства/пребывания.
11.	**Если продавец индивидуальный предприниматель (ИП)** ***(Копия)***	**11.1.** Дополнительные документы к указанным выше: – Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе физического лица по месту жительства на территории РФ. *и* – Карточка с реквизитами счета ИП (при необходимости).
12.	**Нотариальная доверенность от продавца на совершение сделки** ***(Копия)*** **и** **видеофиксация Продавца, подтверждающая одобрение сделки по доверенности**	**Условия принятия доверенности к рассмотрению:** **12.1.** Доверенным лицом может быть только физическое лицо, являющееся гражданином РФ. **12.2.** Доверенность должна соответствовать требованиям, указанным ниже: – Доверенность должна быть выдана на территории РФ, либо ген. консульством РФ в другом государстве. – доверенность должна быть нотариально удостоверена (кроме выданных в ген. консульстве РФ в другом государстве); – доверенность должна быть действующая; – в доверенности должны быть четко выражены полномочия на: • продажу объекта недвижимости, принадлежащего продавцу; • заключение договора купли-продажи; • получение денежных средств по договору; • подписания акта-приема передачи; • быть представителем продавца в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав и иных государственных органах; • оплату необходимых платежей; • подачу иных документов, в т.ч. заявлений; • на открытие любых счетов/открытие счетов; • совершение всех других фактических и юридических действий, связанных с выполнением поручения. **Если доверенность не содержит только полномочий на получение денежных средств по договору купли-продажи, при этом полномочия на открытие банковского счета (любых счетов) от имени продавца присутствуют, то проведение сделки возможно.** **Если доверенность не содержит полномочий на открытие банковского счета/любых счетов от имени продавца, то проведение сделки невозможно.** **12.3.** Видео Продавца, подтверждающее одобрение сделки по доверенности должно соответствовать требованиям, указанным ниже:

		– на видео зафиксирован Продавец, который держит рядом с лицом Паспорт гражданина РФ с разворотом страниц 2-3 (визуальное восприятие должно быть читабельным); – одновременно проговаривает на видео "Я, _____(ФИО), __ ____ _____ года рождения, паспорт _____ (серия номер), являясь Продавцом квартиры/помещения, находящегося по адресу _____, подтверждаю своё намерение продать квартиру/помещение по доверенности, оформленной на моего представителя _____ (ФИО), за цену в размере _____ рублей». – При вложении в ФИС файл с видеофиксацией должен быть загружен в архив с расширением ZIP. **Порядок предоставления видеофиксации.** **12.4.** Если на этапе «заявка на оценку залога» доверенность от продавца уже есть: – Сотрудник информирует о намерении проведения сделки по доверенности от продавца (комментарием в заявке), прикладывает доверенность, копию паспорта и согласие на обработку персональных данных доверенного лица; – При положительном результате проверки доверенности ДРР выставляет дополнительное условие необходимости прикрепить файл с видеофиксацией в заявку на этапе "заявка на выдачу". **12.5.** Если на этапе «заявка на оценку залога» еще нет информации о том, что сделка будет по доверенности и/или нет самой доверенности: – после одобрения объекта залога и продавца, на этапе "заявка на выдачу" сотрудник информирует о намерении проведения сделки по доверенности от Продавца (комментарием в заявке), прикладывает доверенность, копию паспорта и согласии на обработку персональных данных доверенного лица; – При положительном результате проверки доверенности ДРР выставляет дополнительное условие необходимости прикрепить файл с видеофиксацией в заявку на этапе "заявка на выдачу".
13.	**Дополнительные документы** ***(Копия)***	**13.1.** Справка из психоневрологического и наркологического диспансеров **если возраст Продавца более 65 лет** (не включая 65 лет). Срок действия – 30 календарных дней, должна быть действительная на дату экспертизы предмета залога. **13.2. По требованию Банка могут быть запрошены, но не обязательны к первичному рассмотрению:** – Свидетельство о браке; – Свидетельство о расторжении брака; – Справка из органов ЗАГС о гражданском состоянии (отсутствии/наличии зарегистрированного брака); – иные документы по результатам экспертизы документов Продавца.
Документы по Продавцу – юридическому лицу (ЮЛ)		
14.	**Устав** ***(Копия)***	**14.1.** Предоставляется копия устава в действующей редакции, со всеми изменениями и дополнениями (все страницы). **14.2.** Устав может предоставляться в следующем виде: – копия с оригинала, или с копии выданной регистрирующим органом. – электронного документ, заверенного электронной подписью регистрирующего органа. – копия электронного документа, равнозначность которого на бумажном носителе удостоверена нотариусом.
15.	**Документы, подтверждающие правоспособность Продавца на совершение сделки** ***(Копия)***	**15.1.** Справка/письмо о некрупности. *и* **15.2.** Справка/письмо о незаинтересованности. **15.3.** В случае выявления информации о том, что по сделке требуется одобрение по специальному основанию, предусмотренному Уставом Продавца необходимо предоставить документы о согласии на совершение сделки по специальному основанию.

		15.4. Если ДКП от имени ЮЛ подписывает не единоличный исполнительный орган - нотариальная доверенность на представителя ЮЛ на заключение Договора купли-продажи.
16.	**Дополнительные документы** ***(Копия)***	Карточка с реквизитами счета ЮЛ.
Документы по Продавцу – паевому инвестиционному фонду (ПИФ/ЗПИФ)		
17.	**Устав Управляющей компании ПИФ/ЗПИФ** ***(Копия)***	**17.1.** Предоставляется копия устава в действующей редакции, со всеми изменениями и дополнениями (все страницы). **17.2.** Устав может предоставляться в следующем виде: – копия с оригинала, или с копии выданной регистрирующим органом. – электронного документ, заверенного электронной подписью регистрирующего органа. – копия электронного документа, равнозначность которого на бумажном носителе удостоверена нотариусом.
18.	**Документы, подтверждающие правоспособность Управляющей компании на совершение сделки** ***(Копия)***	Если ДКП от имени ЮЛ подписывает не единоличный исполнительный орган - нотариальная доверенность на представителя ЮЛ на заключение Договора купли-продажи.
19.	**Согласие специализированного депозитария на сделку** ***(Копия)*** *(предоставляется на этап разблокировки денежных средств)*	Документ должен содержать указание на вид сделки, а также иные существенные условия сделки (стороны, предмет, цену).
20.	**Документы по агенту-юридическому лицу, действующему от имени Управляющей компании (если применимо)** ***(Копия)***	− Копия устава в действующей редакции, со всеми изменениями и дополнениями (все страницы). *и* − Нотариальная доверенность на агента.
21.	**Дополнительные документы** ***(Копия)***	Карточка с реквизитами счета получателя средств (ЮЛ/ПИФ/ЗПИФ).

2. Документы по Объекту недвижимости и Продавцу на первичном рынке при приобретении прав требования по ДУПТ, или прав собственности по ДКП от юридического лица-первого собственника [8]

Перечень документов по Объекту недвижимости при приобретении прав требования по ДУПТ		
22.	**Правоустанавливающие документы** ***(копия или документы в электронном формате с электронно-цифровой подписью)***	**22.1.** Документы, подтверждающие возникновение/переход права требования (например, долевого участия в строительстве), а также все предшествующие ДУПТ. Документы предоставляются в полном объеме – все страницы, включая штамп Росреестра о регистрации договора (если применимо). **22.2.** При утере документов, указанных в п. 2.1. предоставляется: − копия документа, выданная Росреестром.
23.	**Документы, подтверждающие оплату Продавцом стоимости недвижимости предыдущему правообладателю** ***(Копия)***	Предоставляется один из следующих документов: – платежное поручение с отметкой банка о перечислении денежных средств на счет предыдущего Продавца; *или* – приходный кассовый ордер; *или* – квитанция о внесении наличных денежных средств на счет предыдущего Продавца; *или* – расписка предыдущего Продавца - физического лица о получении денежных средств в счет оплаты стоимости объекта недвижимости; *или* – соглашение о зачете встречных требований/ соглашение о взаиморасчетах; *или* – письмо/ справка от Продавца - юридического лица о том, что права по конкретному договору и в отношении конкретного объекта права

[8] При необходимости Банк вправе потребовать предоставления дополнительных документов по Объекту недвижимости/Продавцу не указанных в настоящем приложении.

		полностью оплачены с проставлением подписи и печати уполномоченного сотрудника Продавца-юридического лица; *или* – иные документы, подтверждающие оплату в соответствии с законодательством РФ.
24.	**Договор приобретения, подготовленный под конкретного Покупателя**	Предоставляется проект договора приобретения, подготовленный под конкретного Покупателя (заемщика Банка) в формате Word и соответствующий ранее согласованному шаблону.
25.	**Письмо-согласие Застройщика на заключение ДУПТ** ***(Копия)***	Письмо-согласие предоставляется только в случае если в Договоре приобретения, заключаемом Заемщиком Банка и правообладателем, не стоит отметка Застройщика о согласии на уступку.
26.	**Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости**[9]	Предоставляется в случае приобретения недвижимости из-под залога стороннего Банка
Перечень документов по Объекту недвижимости при приобретении права собственности по ДКП от юридического лица-первого собственника		
27.	**Правоподтверждающие (правоудостоверяющие) документы** ***(копия или выписка в электронном формате с электронно-цифровой подписью)***	Перечень документов и условия аналогичны пакету документов при приобретении объекта недвижимости на вторичном рынке.
28.	**Правоустанавливающие документы** ***(копия или документы в электронном формате с электронно-цифровой подписью)***	Перечень документов и условия аналогичны пакету документов при приобретении объекта недвижимости на вторичном рынке.
29.	**Документы, подтверждающие оплату Продавцом стоимости недвижимости предыдущему правообладателю/собственнику** ***(Копия)*** *(не требуется по безвозмездным сделкам)*	Предоставляется один из следующих документов: – платежное поручение с отметкой банка о перечислении денежных средств на счет предыдущего Продавца; *или* – приходный кассовый ордер; *или* – квитанция о внесении наличных денежных средств на счет предыдущего Продавца; *или* – расписка предыдущего Продавца - физического лица о получении денежных средств в счет оплаты стоимости объекта недвижимости; *или* – соглашение о зачете встречных требований/ соглашение о взаиморасчетах; *или* – письмо/ справка от Продавца - юридического лица о том, что права по конкретному договору и в отношении конкретного объекта права полностью оплачены с проставлением подписи и печати уполномоченного сотрудника Продавца-юридического лица; *или* – иные документы, подтверждающие оплату в соответствии с законодательством РФ.
30.	**Документ о зарегистрированных лицах** ***(Копия)*** *(применимо только к жилым помещениям)*	Перечень документов и условия аналогичны пакету документов при приобретении объекта недвижимости на вторичном рынке.
31.	***Отчет об оценке***	Перечень документов и условия аналогичны пакету документов при приобретении объекта недвижимости на вторичном рынке.
Документы по Продавцу на первичном рынке, при приобретении прав требования по ДУПТ, или прав собственности по ДКП от юридического лица-первого собственника		

[9] Предоставляется на этап «Заявка на выдачу». Документ заказывает сотрудник Банка

32.	**Документы по Продавцу – физическим лицам**	Перечень документов и условия аналогичны пакету документов при приобретении объекта недвижимости на вторичном рынке.
33.	**Документы по Продавцу – юридическому лицу/ПИФ/ЗПИФ**	Перечень документов и условия аналогичны пакету документов при приобретении объекта недвижимости на вторичном рынке.
34.	**Документы по Продавцу – юридическому лицу/ПИФ/ЗПИФ входящего в Группу компаний Застройщика**	Предоставляются: – документы, подтверждающие аффилированность Продавца и Застройщика, например, список аффилированных лиц Застройщика/письмо от Продавца/Застройщика о вхождении Застройщика и Продавца в одну Группу компаний/ скриншот экрана или ссылка на открытые источники информации в сети Интернет в соответствии с которыми Застройщик и Продавец являются аффилированными (например, https://www.rusprofile.ru/) и т.д. *или* – Перечень документов и условия аналогичны пакету документов при приобретении объекта недвижимости на вторичном рынке.