

## Документы для рассмотрения заявления на кредит по Продавцу и Объекту недвижимости

### 1. Документы по Объекту недвижимости и Продавцу на вторичном рынке<sup>1</sup>

Перечень документов по Объекту недвижимости при приобретении на вторичном рынке		
1.	<p><b>Правоподтверждающие документы</b><sup>2</sup> (копия или выписка в электронном формате с электронно-цифровой подписью)</p>	<p><b>1.1.</b> Свидетельство о государственной регистрации права собственности; <i>или</i> – Выписка из ЕГРП, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав; <i>или</i> – Выписка из ЕГРН, содержащая сведения о Правоустанавливающих документах.</p> <p><b>1.2.</b> При утере документов, указанных в п. 1.1. предоставляется: – Выписка из ЕГРН о содержании Правоустанавливающих документов, с кратким их содержанием.</p> <p><b>1.3.</b> 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.</p>
2.	<p><b>Правоустанавливающие документы</b><sup>3</sup> (копия или документы в электронном формате с электронно-цифровой подписью)</p>	<p><b>2.1.</b> 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).</p> <p><b>2.2.</b> При утере документов, указанных в п. 2.1. предоставляется: – копия документа, выданная Росреестром (копия или документ в электронном формате с электронно-цифровой подписью).</p> <p><b>2.3.</b> 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).</p>
3.	<p><b>Документ о зарегистрированных лицах</b> (Копия) (применимо только к жилым помещениям) (если основание возникновения права – приватизация, дополнительно предоставляется архивная выписка из домовой книги)<sup>4</sup></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ Срок действия – 30 календарных дней, должна быть действительная на дату экспертизы предмета залога.</li> <li>○ Предоставляется один из следующих документов: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Выписка из домовой книги <i>или</i></li> <li>– Единый жилищный документ <i>или</i></li> <li>– иной документ, в установленной законодательством РФ форме, о зарегистрированных по месту жительства/ пребывания лиц в Объекте недвижимости; <i>или</i></li> <li>– Заявление собственника о наличии/отсутствии зарегистрированных в Объекте недвижимости лиц по форме Банка (<b>на этап рассмотрения объекта недвижимости</b>);</li> </ul> </li> </ul>

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

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

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

<sup>4</sup> 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 (удостоверенное нотариусом РФ/консулом РФ в другом государстве) Заявление собственника о наличии/отсутствии зарегистрированных в Объекте недвижимости лиц ( <b>на этап «заявка на выдачу»</b> ) <sup>5</sup>
4.	<b>Отчет об оценке<sup>6</sup></b> <i>(предоставляется на этапе «Оценка залога»)</i>	<b>4.1.</b> Предоставляется в одном из форматов: – сформированный в электронном формате с электронно-цифровой подписью через систему «Банк-оценщик»; или – оригинал на бумажном носителе. <b>4.2.</b> 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. <b>4.3.</b> 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 лица оценочной компании.
5.	<b>Дополнительные документы (Копия)</b>	<b>5.1. Для случая, когда Объект недвижимости находится в обременении стороннего кредитора (опция – выкуп заложенной недвижимости):</b> – 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. <b>5.2. По требованию Банка могут быть запрошены, но не обязательны к первичному рассмотрению:</b> – 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.
<b>Документы по Продавцу – физическому лицу (в том числе индивидуальному предпринимателю)</b>		
6.	<b>Документы, удостоверяющие личность (Копия)</b>	– Паспорт гражданина РФ <sup>7</sup> (обязательные страницы: №2-3, страница с пропиской, 14-17); или – свидетельство о рождении  <b>если подписание документов по нотариальной доверенности (удостоверенная нотариусом РФ/консулом РФ в другом государстве) от Продавца дополнительно предоставляется:</b> – Паспорт гражданина РФ – доверенного лица (обязательные страницы: №2-3, страница с пропиской, 14-17);
7.	<b>Согласие на обработку персональных данных (Копия для рассмотрения, оригинал на выдачу кредита)</b>	Анкета-согласие на обработку персональных данных (только от совершеннолетних граждан РФ).  <b>если подписание документов по нотариальной доверенности (удостоверенное нотариусом РФ/консулом РФ в другом государстве) от Продавца дополнительно предоставляется:</b>

<sup>5</sup> 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.

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

<sup>7</sup> Иные документы, удостоверяющие личность, рассматриваются в индивидуальном порядке.

		- анкета-согласие на обработку персональных данных – доверенного лица;
8.	<b>Документы о семейном положении (Копия)</b> <i>(не требуется если основание возникновения права – безвозмездная сделка (наследство, приватизация, дарение и т.д.)</i>	Если применимо к конкретной сделке: – Свидетельство о смерти супруги(-а); или – Брачный договор (удостоверенный нотариусом РФ/консулом РФ в другом государстве)/Соглашение о разделе имущества бывшими супругами/Решение суда, в соответствии с которым объект недвижимости принадлежит Продавцу на праве единоличной собственности
9.	<b>Согласие супруга (-и) на сделку (Копия на этап «заявка на выдачу»)</b> <i>(не требуется если основание возникновения права – безвозмездная сделка (наследство, приватизация, дарение и т.д.))</i>	Указанные ниже документы предоставляются на этап «заявка на выдачу»: – Нотариально удостоверенное (удостоверенное нотариусом РФ/консулом РФ в другом государстве) согласие супруга(-и) Продавца на продажу Объекта недвижимости; или – Нотариально удостоверенное (удостоверенное нотариусом РФ/консулом РФ в другом государстве) заявление о том, что на момент получения объекта в собственность Продавец в официальном браке не состоял.
10.	<b>Если продавец несовершеннолетний/ недееспособный (Копия)</b>	<b>10.1.</b> Разрешение органов опеки и попечительства, если Объект недвижимости находится в собственности несовершеннолетних граждан, ограниченно дееспособных или недееспособных лиц, находящихся под опекой и попечительством. <b>10.2.</b> 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.	<b>Если продавец индивидуальный предприниматель (ИП) (Копия)</b>	<b>11.1.</b> 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.	<b>Нотариальная доверенность от продавца на совершение сделки (Копия)</b> <b>и</b> <b>видеофиксация Продавца, подтверждающая одобрение сделки по доверенности</b>	<b>Условия принятия доверенности к рассмотрению:</b> <b>12.1.</b> Доверенным лицом может быть только физическое лицо, являющееся гражданином РФ. <b>12.2. Доверенность должна соответствовать требованиям, указанным ниже:</b> – 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.  <b>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.</b>

		<p><b><u>Если доверенность не содержит полномочий на открытие банковского счета/любых счетов от имени продавца, то проведение сделки невозможно.</u></b></p> <p><b>12.3. Видео Продавца, подтверждающее одобрение сделки по доверенности должно соответствовать требованиям, указанным ниже:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– на видео зафиксирован Продавец, который держит рядом с лицом Паспорт гражданина РФ с разворотом страниц 2-3 (визуальное восприятие должно быть читабельным);</li> <li>– 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».</li> <li>– При вложении в ФИС файл с видеофиксацией должен быть загружен в архив с расширением ZIP.</li> </ul> <p><b>Порядок предоставления видеофиксации.</b></p> <p><b>12.4.</b> Если на этапе «заявка на оценку залога» доверенность от продавца уже есть:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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;</li> <li>– При положительном результате проверки доверенности ДРР выставляет дополнительное условие необходимости прикрепить файл с видеофиксацией в заявку на этапе "заявка на выдачу".</li> </ul> <p><b>12.5.</b> Если на этапе «заявка на оценку залога» еще нет информации о том, что сделка будет по доверенности и/или нет самой доверенности:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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 согласия на обработку персональных данных доверенного лица;</li> <li>– При положительном результате проверки доверенности ДРР выставляет дополнительное условие необходимости прикрепить файл с видеофиксацией в заявку на этапе "заявка на выдачу".</li> </ul>
13.	Дополнительные документы (Копия)	<p><b>13.1.</b> Справка из психоневрологического и наркологического диспансеров <b>если возраст Продавца более 65 лет</b> (не включая 65 лет). Срок действия – 30 календарных дней, должна быть действительная на дату экспертизы предмета залога.</p> <p><b>13.2. По требованию Банка могут быть запрошены, но не обязательны к первичному рассмотрению:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Свидетельство о браке;</li> <li>– Свидетельство о расторжении брака;</li> <li>– Справка из органов ЗАГС о гражданском состоянии (отсутствии/наличии зарегистрированного брака);</li> <li>– иные документы по результатам экспертизы документов Продавца.</li> </ul>
<b>Документы по Продавцу – юридическому лицу (ЮЛ)</b>		
14.	Устав (Копия)	<p><b>14.1.</b> Предоставляется копия устава в действующей редакции, со всеми изменениями и дополнениями (все страницы).</p> <p><b>14.2.</b> Устав может предоставляться в следующем виде:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– копия с оригинала, или с копии выданной регистрирующим органом.</li> <li>– электронного документ, заверенного электронной подписью регистрирующего органа.</li> <li>– копия электронного документа, равнозначность которого на бумажном носителе удостоверена нотариусом.</li> </ul>
15.	Документы, подтверждающие правоспособность Продавца на совершение сделки (Копия)	<p><b>15.1.</b> Справка/письмо о некрупности. <i>и</i></p> <p><b>15.2.</b> Справка/письмо о незаинтересованности.</p>

		<p><b>15.3.</b> 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.</p> <p><b>15.4.</b> Если ДКП от имени ЮЛ подписывает не единоличный исполнительный орган - нотариальная доверенность (удостоверенная нотариусом РФ/консулом РФ в другом государстве) на представителя ЮЛ на заключение Договора купли-продажи.</p>
16.	Дополнительные документы (Копия)	Карточка с реквизитами счета ЮЛ.
<b>Документы по Продавцу – паевому инвестиционному фонду (ПИФ/ЗПИФ)</b>		
17.	Устав Управляющей компании ПИФ/ЗПИФ (Копия)	<p><b>17.1.</b> Предоставляется копия устава в действующей редакции, со всеми изменениями и дополнениями (все страницы).</p> <p><b>17.2.</b> Устав может предоставляться в следующем виде:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– копия с оригинала, или с копии выданной регистрирующим органом.</li> <li>– электронного документ, заверенного электронной подписью регистрирующего органа.</li> <li>– копия электронного документа, равнозначность которого на бумажном носителе удостоверена нотариусом.</li> </ul>
18.	Документы, подтверждающие правоспособность Управляющей компании на совершение сделки (Копия)	Если ДКП от имени ЮЛ подписывает не единоличный исполнительный орган - нотариальная доверенность (удостоверенная нотариусом РФ/консулом РФ в другом государстве) 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)	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Копия устава в действующей редакции, со всеми изменениями и дополнениями (все страницы).</li> <li style="text-align: center;"><i>и</i></li> <li>– Нотариальная доверенность (удостоверенная нотариусом РФ/консулом РФ в другом государстве) на агента.</li> </ul>
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 <sup>8</sup>

<b>Перечень документов по Объекту недвижимости при приобретении прав требования по ДУПТ</b>		
22.	Правоустанавливающие документы (копия или документы в электронном формате с электронно-цифровой подписью)	<p><b>22.1.</b> 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).</p> <p><b>22.2.</b> При утере документов, указанных в п. 2.1. предоставляется:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– копия документа, выданная Росреестром.</li> </ul>
23.	Документы, подтверждающие оплату Продавцом стоимости недвижимости предыдущему правообладателю (Копия)	<p>Предоставляется один из следующих документов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– платежное поручение с отметкой банка о перечислении денежных средств на счет предыдущего Продавца;</li> <li style="text-align: center;"><i>или</i></li> <li>– приходный кассовый ордер;</li> <li style="text-align: center;"><i>или</i></li> <li>– квитанция о внесении наличных денежных средств на счет предыдущего Продавца;</li> <li style="text-align: center;"><i>или</i></li> <li>– расписка предыдущего Продавца - физического лица о получении денежных средств в счет оплаты стоимости объекта недвижимости;</li> <li style="text-align: center;"><i>или</i></li> </ul>

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

		<ul style="list-style-type: none"> <li>– соглашение о зачете встречных требований/ соглашение о взаиморасчетах; <i>или</i></li> <li>– 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; <i>или</i></li> <li>– иные документы, подтверждающие оплату в соответствии с законодательством РФ.</li> </ul>
24.	<b>Договор приобретения, подготовленный под конкретного Покупателя</b>	Предоставляется проект договора приобретения, подготовленный под конкретного Покупателя (заемщика Банка) в формате Word и соответствующий ранее согласованному шаблону.
25.	<b>Письмо-согласие Застройщика на заключение ДУПТ (Копия)</b>	Письмо-согласие предоставляется только в случае если в Договоре приобретения, заключаемом Заемщиком Банка и правообладателем, не стоит отметка Застройщика о согласии на уступку.
26.	<b>Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости<sup>9</sup> / Выписка из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве<sup>10</sup> (предоставляется на этап «Заявка на выдачу»)</b>	Предоставляется в случае приобретения недвижимости из-под залога стороннего Банка
<b>Перечень документов по Объекту недвижимости при приобретении права собственности по ДКП от юридического лица-первого собственника</b>		
27.	<b>Правоподтверждающие (правоудостоверяющие) документы (копия или выписка в электронном формате с электронно-цифровой подписью)</b>	Перечень документов и условия аналогичны пакету документов при приобретении объекта недвижимости на вторичном рынке.
28.	<b>Правоустанавливающие документы (копия или документы в электронном формате с электронно-цифровой подписью)</b>	Перечень документов и условия аналогичны пакету документов при приобретении объекта недвижимости на вторичном рынке.
29.	<b>Документы, подтверждающие оплату Продавцом стоимости недвижимости предыдущему правообладателю/собственнику (Копия) (не требуется по безвозмездным сделкам)</b>	Предоставляется один из следующих документов: <ul style="list-style-type: none"> <li>– платежное поручение с отметкой банка о перечислении денежных средств на счет предыдущего Продавца; <i>или</i></li> <li>– приходный кассовый ордер; <i>или</i></li> <li>– квитанция о внесении наличных денежных средств на счет предыдущего Продавца; <i>или</i></li> <li>– расписка предыдущего Продавца - физического лица о получении денежных средств в счет оплаты стоимости объекта недвижимости; <i>или</i></li> <li>– соглашение о зачете встречных требований/ соглашение о взаиморасчетах; <i>или</i></li> <li>– 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; <i>или</i></li> <li>– иные документы, подтверждающие оплату в соответствии с законодательством РФ.</li> </ul>
30.	<b>Документ о зарегистрированных лицах</b>	Перечень документов и условия аналогичны пакету документов при приобретении объекта недвижимости на вторичном рынке.

<sup>9</sup> Документ заказывает сотрудник Банка

<sup>10</sup> Документ предоставляется по желанию клиента

	<b>(Копия)</b> (применимо только к жилым помещениям)	
31.	<b>Отчет об оценке</b>	Перечень документов и условия аналогичны пакету документов при приобретении объекта недвижимости на вторичном рынке.
<b>Документы по Продавцу на первичном рынке, при приобретении прав требования по ДУПТ, или прав собственности по ДКП от юридического лица-первого собственника</b>		
32.	<b>Документы по Продавцу – физическим лицам</b>	Перечень документов и условия аналогичны пакету документов при приобретении объекта недвижимости на вторичном рынке.
33.	<b>Документы по Продавцу – юридическому лицу/ПИФ/ЗПИФ</b>	Перечень документов и условия аналогичны пакету документов при приобретении объекта недвижимости на вторичном рынке.
34.	<b>Документы по Продавцу – юридическому лицу/ПИФ/ЗПИФ входящего в Группу компаний Застройщика</b>	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, <a href="https://www.rusprofile.ru/">https://www.rusprofile.ru/</a> ) и т.д. <i>или</i> – Перечень документов и условия аналогичны пакету документов при приобретении объекта недвижимости на вторичном рынке.