**Документы по объектам недвижимости для продукта Рефинансирование под залог недвижимости**

1. **Документы по кредитуемому Объекту недвижимости, на приобретение/ строительство/ инвестирование строительства которого был выдан Рефинансируемый жилищный кредит:**

Документы, являющиеся основанием возникновения права собственности/прав требования участника долевого строительства на кредитуемый Объект недвижимости (договор купли-продажи, договор участия в долевом строительстве и др.).

*Требования к предоставляемым документам*:

Документы, являющиеся основанием возникновения права собственности/прав требования участника долевого строительства на кредитуемый Объект недвижимости (договор купли-продажи, договор участия в долевом строительстве и др.) должны содержать сведения о том, что кредитуемый Объект недвижимости приобретен/построен/строится за счет кредитных средств, предоставленных в рамках Рефинансируемого жилищного кредита. При отсутствии в предоставленном документе указанных условий – допускается подтверждение целевого назначения Рефинансируемого жилищного кредита путем предоставления кредитного договора, заключенного с Первичным кредитором с указанием объекта недвижимости, на цели приобретения/строительства/инвестирование строительства которого был предоставлен Рефинансируемый жилищный кредит.

1. **Документы по объекту недвижимости, предоставляемому в залог Сбербанку:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Жилое помещение / Апартаменты** | * документ(ы), являющийся(иеся) основанием возникновения права собственности/прав требования залогодателя(ей) на кредитуемый объект недвижимости (договор купли-продажи, мены, дарения, свидетельство о праве на наследство, свидетельство о праве собственности на долю в общем совместном имуществе супругов, выданное пережившему супругу, решение суда, договор передачи (приватизация), разрешение на строительство, договор инвестирования строительства[[1]](#footnote-1), иное) (при наличии) | Предъявляется(ются) в оригинале для снятия с него(них) копии(ий) работником Банка и вложения ее(их) в кредитное досье |
| * отчет об оценке стоимости для объектов недвижимости с оформленным правом собственности [[2]](#footnote-2) (не требуется для залога прав требований участника долевого строительства). | Предоставляется в оригинале для вложения его в кредитное досье |
| * выписка из Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН)[[3]](#footnote-3) - для объектов недвижимости с оформленным правом собственности * выписка из Единого государственного реестра недвижимости о наличии/отсутствии ограничений (обременений) на земельный участок, на котором осуществляется строительство объекта недвижимости, права требования на который передаются в залог | Предоставляется в оригинале по желанию клиента для снятия с нее копии работником Банка и вложения её в кредитное досье.  В случае если клиентом не была предоставлена выписка из ЕГРН, то запрос необходимых сведений из ЕГРН осуществляется Банком самостоятельно. |
| * технический паспорт/поэтажный план и экспликация для объектов недвижимости с оформленным правом собственности (поэтажный план и экспликация могут быть предоставлены как отдельно, так и в составе технического паспорта) – не требуется[[4]](#footnote-4) по квартире в многоквартирном доме[[5]](#footnote-5) и апартаментам | Предоставляются в оригинале для снятия с них копии работником Банка и вложения её в кредитное досье |
| * нотариально удостоверенное согласие[[6]](#footnote-6) супруга(и) на передачу объекта недвижимости/прав требования участника долевого строительства в залог[[7]](#footnote-7) | Предоставляется в оригинале для снятия с него копии и вложения ее  в кредитное досье в случае если на момент приобретения залогодателем права собственности на Жилое помещение он состоял в браке |
| * нотариально удостоверенное заявление залогодателя объекта недвижимости/прав требования участника долевого строительства о том, что на момент приобретения права собственности/прав требования участника долевого строительства он в браке не состоял   либо   * составленное в присутствии работника Банка заявление залогодателя объекта недвижимости/прав требования участника долевого строительства о том, что на момент приобретения права собственности он в браке не состоял | Предоставляется в оригинале для снятия с него копии и вложения ее  в кредитное досье  Составляется в присутствии работника Банка с обязательной идентификацией личности залогодателя и заверением его собственноручной подписи |
| * разрешение органов опеки и попечительства в соответствии с требованиями действующего законодательства[[8]](#footnote-8) | Предоставляется в оригинале для снятия с него копии и вложения ее  в кредитное досье в случае если собственником/залогодателем или одним из собственников/залогодателей передаваемого в залог объекта недвижимости/права требования участника долевого строительства является несовершеннолетний |
| * брачный договор | Предъявляется в оригинале для снятия с него копии и вложения ее в кредитное досье работником Банка в случае раздельного владения имуществом супругами |
| * справка из жилищно-эксплуатационного органа об отсутствии зарегистрированных жильцов в Жилом помещении или выписка из домовой книги, содержащая сведения о наличии/ об отсутствии зарегистрированных жильцов[[9]](#footnote-9) | Предоставляется в оригинале для вложения ее  в кредитное досье |
| * документы на земельный участок, на котором расположено Жилое помещение, указанные в разделе 7.2 настоящего Приложения (в случае если земельные отношения оформлены). |  |
| **Земельный участок** | * документ(ы), являющийся(иеся) основанием возникновения права собственности/аренды залогодателя(ей) на земельный участок (договор купли-продажи, мены, дарения, аренды, свидетельство о праве на наследство, свидетельство о праве собственности на долю в общем совместном имуществе супругов, выданное пережившему супругу, решение суда, иное) | Предъявляется(ются) в оригинале для снятия с него(них) копии(ий) и вложения ее(их) в кредитное досье работником Банка при его (их) наличии |
| * отчет об оценке стоимости Земельного участка3 | Предоставляется в оригинале для вложения его в кредитное досье |
| * выписка из ЕГРН4 | Предоставляется в оригинале по желанию клиента для снятия с нее копии работником Банка и вложения её в кредитное досье.  В случае если клиентом не была предоставлена выписка из ЕГРН, то запрос необходимых сведений из ЕГРН осуществляется Банком самостоятельно. |
| * нотариально удостоверенное согласие7 супруга(и) на передачу земельного участка в залог8 | Предоставляется в оригинале для снятия с него копии и вложения ее  в кредитное досье в случае если на момент приобретения залогодателем права собственности на земельный участок он состоял в браке |
| * нотариально удостоверенное заявление залогодателя земельного участка о том, что на момент приобретения права собственности он в браке не состоял   либо   * составленное в присутствии работника Банка заявление залогодателя земельного участка о том, что на момент приобретения права собственности он в браке не состоял | Предоставляется в оригинале для снятия с него копии и вложения ее в кредитное досье  Составляется в присутствии работника Банка с обязательной идентификацией личности залогодателя и заверением его собственноручной подписи |
| * разрешение органов опеки и попечительства в соответствии с требованиями действующего законодательства9 | Предоставляется в оригинале для снятия с него копии и вложения ее в кредитное досье в случае если собственником или одним из собственников передаваемого в залог земельного участка является несовершеннолетний |
| * брачный договор | Предъявляется в оригинале для снятия с него копии для вложения ее  в кредитное досье работником Банка в случае раздельного владения имуществом супругами. |
| **Залогодатель - юридическое лицо предоставляет в Банк следующие документы (дополнительно к указанным выше)** | | |
|  | Документы, подтверждающие его правоспособность:   * Устав в действующей редакции, изменения и/или дополнения в Устав (при наличии), зарегистрированные в установленном законодательством порядке; * Выписку из Единого государственного реестра юридических лиц, содержащую сведения о юридическом лице, выданную не ранее чем за 60 календарных дней до даты ее предоставления в Банк.   Документы, подтверждающие полномочия лица на совершение сделки:   * Протокол общего собрания участников/акционеров или протокол Совета директоров об избрании единоличного исполнительного органа/о передаче полномочий единоличного исполнительного органа коммерческой организации или индивидуальному предпринимателю; * Документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица (не являющегося единоличным исполнительном органом) на заключение договора залога; * Решения коллегиальных органов управления юридического лица о совершении сделки (договор залога) в случаях, когда сделка является крупной сделкой/сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность, либо если одобрение такой сделки предусмотрено учредительными документами, или письмо за подписью единоличного исполнительного органа и главного бухгалтера о том, что сделка не является для юридического лица крупной сделкой/сделкой, в совершении которой имеется заинтересованность | Предоставляются в копиях, заверенных руководителем юридического лица, для вложения в кредитное досье |

Перечень документов может быть изменен или дополнен юридическим подразделением территориального банка/центрального аппарата ПАО Сбербанк, в том числе, в случае изменения законодательства.

Документы с ограниченным сроком действия, а также нотариально удостоверенное согласие супруга(и) на передачу имущества в залог, нотариально удостоверенное/составленное в присутствии работника Банка заявление залогодателя Объекта недвижимости о том, что на момент приобретения права собственности он в браке не состоял, могут предоставляться непосредственно перед заключением договора об ипотеке.

Документы, предоставленные в оригинале и необходимые для государственной регистрации ипотеки Объекта недвижимости в органах регистрации прав, могут быть изъяты из кредитного досье для представления в данные органы, при этом требуется обязательное снятие с них копии для вложения их в кредитное досье.

1. Под договором инвестирования строительства понимается заключенный заемщиком: договор участия в долевом строительстве (договор уступки прав требования по такому договору) в рамках Федерального закона от 30.12.2004 г. №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ); [↑](#footnote-ref-1)
2. Действителен для предоставления в Банк в течение 6 месяцев с даты составления отчета. [↑](#footnote-ref-2)
3. Действительна для предоставления в Банк в течение 30 календарных дней с даты ее оформления.

   Должна содержать, в том числе, сведения о наличии/отсутствии ограничений (обременений) права собственности залогодателя(ей) на объект недвижимости (ипотека, аренда, арест и пр.). [↑](#footnote-ref-3)
4. За исключением наличия неузаконенной перепланировки квартиры, в том числе выявленной на основании анализа отчета об оценке и прилагаемых к нему документов. [↑](#footnote-ref-4)
5. Не относится к квартире в жилом доме, состоящем из одной или нескольких блок-секций - «таун-хаус», а также к случаю одновременного оформления в залог квартиры (фактически являющейся частью жилого дома) и земельного участка (доли в праве собственности на земельный участок), на котором она находится. [↑](#footnote-ref-5)
6. Согласие супруга(и) на совершение сделки(ок) должно содержать:

   - наименование сделки(ок), на совершение которой(ых) дается согласие,

   - описание объекта(ов) недвижимости, сделка(и) с которым(ми) будет(ут) совершена(ны),

   - описание условий сделки(ок) или указание на то, что сделка(и) может(гут) быть совершена(ы) за цену и на условиях по усмотрению супруга(и), совершающего(ей) сделку(и).

   В случае передачи объекта(ов) недвижимости в залог в документе должно быть отражено согласие на залог (с указанием в качестве залогодержателя Банка либо согласие передать в залог объект(ы) недвижимости любому лицу на условиях и по усмотрению супруга(и), совершающего(ей) сделку(и)) и может быть отражено согласие на возможное последующее отчуждение объекта(ов) недвижимости [↑](#footnote-ref-6)
7. Не требуется в следующих случаях:

   - В соответствии с п. 1 ст. 36 Семейного кодекса /12/ имущество, принадлежавшее каждому из супругов до вступления в брак, а также имущество, полученное одним из супругов во время брака в дар, в порядке наследования или по иным безвозмездным сделкам (имущество каждого из супругов), является его собственностью;

   - в случае наличия брачного договора, устанавливающего режим раздельной собственности на имущество супругов.

   В случаях, если на момент приобретения права собственности собственник объекта недвижимости в браке состоял, но на момент совершения сделки изменилось его семейное положение (в зависимости от ситуации) представляются следующие документы: если супруг умер – свидетельство о смерти; если брак расторгнут, и с момента расторжения брака прошло 3 года и более – паспорт с отметкой и/или свидетельство о расторжении брака или выписка из решения суда о расторжении брака; если брак расторгнут, и с момента расторжения брака прошло менее 3-х лет- дополнительно предоставляется один из следующих документов-решение суда о разделе совместно нажитого имущества или нотариально удостоверенное соглашение о разделе совместно нажитого имущества. [↑](#footnote-ref-7)
8. Разрешение органов опеки и попечительства на совершение сделки(ок) должно содержать:

   - указание лица, которому дается разрешение,

   - наименование сделки(ок), на совершение которой(ых) дается разрешение,

   - описание объекта(ов) недвижимости, сделка(и) с которым(ми) будет(ут) совершена(ны).

   В случае передачи объекта(ов) недвижимости в залог в документе в обязательном порядке должно быть отражено разрешение на залог, а также может быть указано разрешение на возможное последующее отчуждение объекта(ов) недвижимости. [↑](#footnote-ref-8)
9. Предоставление данных документов не требуется по продукту «Нецелевой кредит под залог недвижимости». [↑](#footnote-ref-9)