

Приложение 1 к Анкете-заявлению на получение ипотечного кредита
(Перечень документов, необходимых для оформления ипотеки на коммерческую недвижимость)



**ПУБЛИЧНОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«НОВЫЙ ИНВЕСТИЦИОННЫЙ КОММЕРЧЕСКИЙ ОРЕНБУРГСКИЙ
БАНК РАЗВИТИЯ ПРОМЫШЛЕННОСТИ»**
ПРОГРАММА ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ ФИЗИЧЕСКИХ ЛИЦ

**ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ,
необходимых для оформления ипотеки на КОММЕРЧЕСКУЮ недвижимость**

1. Анкеты на получение кредита (по форме Банка).
2. Копия всех страниц паспорта заемщика/созаемщика (все страницы обязательно).
3. Копия страхового свидетельства государственного пенсионного страхования (СНИЛС) заемщика/созаемщика.
4. Копия свидетельства о браке заемщика/созаемщика.
5. Копии свидетельств о расторжении брака/смерти супруга заемщика/созаемщика.
6. Копия свидетельства о рождении детей заемщика/созаемщика. Детям, достигшим 14 лет - копия паспорта (все страницы обязательно).
7. Копия военного билета заемщика/созаемщика (для лиц мужского пола призывного возраста до 27 лет).
8. Копия трудовой книжки заемщика/созаемщика, заверенная работодателем на всех страницах с печатью и подписью ответственного лица (заверяющего) с записью на последней странице: «Продолжает работать по настоящее время», с указанием даты заверения, расшифровкой подписи и должности ответственного лица на каждой странице (срок действия 30 календарных дней).
9. Справка о доходах за прошедшие шесть месяцев по форме № 2 НДФЛ/по форме Банка (выдается бухгалтером по месту работы) (срок действия 30 календарных дней).

Работа по совместительству подтверждается:

- копией трудового договора (контракта) заемщика/созаемщика (заверяется как трудовая книжка, см. выше);
- справка о доходах за прошедшие шесть месяцев по форме № 2 НДФЛ/по форме Банка (выдается бухгалтером по месту работы) (срок действия 30 календарных дней).

10. Если Заемщик/созаемщик зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя:

- налоговая декларация за последний отчетный период/копия действующего патента;
- справка о доходах по форме Банка, подписанная руководителем (самим ИП), либо бухгалтером организации (срок действия 30 календарных дней).

Если объект введен в эксплуатацию, то необходимы следующие документы:

1. Паспорта/свидетельства о рождении собственников приобретаемого объекта недвижимости (для физических лиц).
2. Правоустанавливающие документы на приобретаемый объект недвижимости.
3. Техническое описание (план) объекта (выдается ГУП Оренбургской области «ОЦИОН» или Оренбургским филиалом ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ», кадастровым инженером) сроком действия 1 месяц с даты проведения технической инвентаризации. Возможно предоставление технического описания (плана), с даты выдачи которого прошло не более 5 лет, или запрашиваемого посредством электронного сервиса специалистом Банка кадастрового паспорта или выписки из ЕГРН, содержащих план объекта, но при этом в отчете об оценке объекта недвижимого имущества оценщиком должен быть сделан вывод об отсутствии перепланировок и о соответствии объекта приложенным документам.
4. Нотариальное согласие супруга продавца на отчуждение имущества (кроме случаев приобретения имущества, полученного продавцом в порядке наследования или дарения, или в случае наличия заключенного брачного договора, устанавливающего иной, чем совместная собственность, режим имущества супругов (при этом в Банк представляется брачный договор)).
5. Документ, подтверждающий оплату собственных средств (первоначального взноса).
6. В случае оформления прав на земельный участок, расположенный под зданием, в котором будет приобретаться помещение, необходимо предоставить правоустанавливающие документы на земельный участок.

Документы, запрашиваемые у строительной компании, при рассмотрении вопроса выдачи кредита на покупку коммерческой недвижимости в доме, строительство которого ведет данная компания.

1. Копия Устава с изменениями и дополнениями.
2. Копия свидетельства о государственной регистрации и/или о внесении сведений в ЕГРЮЛ (при наличии).
3. Копия свидетельства о постановке на налоговый учет (при наличии).
4. Копия лицензии на осуществление строительной деятельности / допуск СРО.
5. Решение/протокол уполномоченного органа строительной компании об избрании/назначении единоличного исполнительного органа строительной компании, приказ о вступлении в должность.
6. Документы, подтверждающие оплату уставного капитала строительной компании.
7. Решение уполномоченного органа строительной компании о совершении договора участия в долевом строительстве (в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или учредительными документами организации, при необходимости).
8. Копия разрешения на строительство.
9. Копия правоустанавливающих документов на земельный участок (договор аренды, зарегистрированный в Росреестре).
10. Копии документов, подтверждающих опубликование/размещение Проектной декларации.
11. Документы, подтверждающие оформление Застройщиком обеспечения исполнения своих обязательств по договорам участия в долевом строительстве (поручительство банка, страхование гражданской ответственности застройщика).
12. Сведения (справка) от застройщика о дате заключения первого договора участия в долевом строительстве;
13. Заключение о соответствии застройщика требованиям Федерального закона от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (в случае, если первый договор участия в долевом строительстве был заключен после 01.01.2017 г.).

В случае приобретения помещения в строящемся доме на основании договора уступки прав требования дополнительно предоставляются:

- документы Цедента, аналогичные документам застройщика, указанным в п. 1-3, 5-7 выше (если Цедентом выступает юридическое лицо)/паспорт (если Цедентом выступает физическое лицо);
- нотариальное согласие супруга Цедента на заключение договора уступки прав требования (если Цедент – физическое лицо) (кроме случаев приобретения имущества, полученного цедентом в порядке наследования или дарения, или в случае наличия заключенного брачного договора, устанавливающего иной, чем совместная собственность, режим имущества супругов (при этом в Банк представляется брачный договор));
- документы, подтверждающие исполнение Цедентом обязательств по уплате цены договора участия в долевом строительстве в полном объеме;
- подтверждение застройщика принадлежности уступаемых прав требования Цеденту.
- справка, подтверждающая отсутствие подписанного акта приема-передачи объекта недвижимости (в случае, если строительной компанией получено разрешение на ввод помещения в эксплуатацию).

Документы, запрашиваемые у компании, при рассмотрении вопроса выдачи кредита на покупку коммерческой недвижимости на вторичном рынке, если продавцом является юридическое лицо:

1. Копия Устава с изменениями и дополнениями.
2. Копия свидетельства о государственной регистрации и/или о внесении сведений в ЕГРЮЛ (при наличии).
3. Копия свидетельства о постановке на налоговый учет (при наличии).
4. Копия лицензии на осуществление строительной деятельности / допуск СРО. (если юридическое лицо – строительная компания).
5. Решение/протокол уполномоченного органа юридического лица об избрании/назначении единоличного исполнительного органа юридического лица, приказ о вступлении в должность.
6. Документы, подтверждающие оплату уставного капитала компании.
7. Решение уполномоченного органа юридического лица о совершении договора на приобретение недвижимости (в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или учредительными документами организации, при необходимости).
8. Правоустанавливающий документ на жилое помещение (разрешение на ввод в эксплуатацию, договор участия в долевом строительстве, соглашение (договор) уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, акт приема-передачи квартиры, договор купли-продажи жилого помещения (квартиры)).
9. Техническое описание (план) объекта (выдается ГУП Оренбургской области «ОЦИОН» или Оренбургским филиалом ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ», кадастровым инженером) сроком действия 1 месяц с даты проведения технической инвентаризации. Возможно предоставление технического описания (плана), с даты выдачи которого прошло не более 5 лет, или запрашиваемого посредством электронного сервиса специалистом Банка кадастрового паспорта или выписки из ЕГРН, содержащих план объекта, но при этом в отчете об оценке объекта недвижимого имущества оценщиком должен быть сделан вывод об отсутствии перепланировок и о соответствии объекта приложенным документам.
10. Справка о наличии/отсутствии зарегистрированных в продаваемой квартире лиц (паспортист ЖЭУ, срок действия справки 10 календарных дней).

По программе ипотечного кредитования **«Под залог имеющейся недвижимости»**, в случае если предметом залога по сделке предполагается коммерческая недвижимость, перечень документов аналогичен перечню, указанному выше.

Банк вправе запросить дополнительные документы, не предусмотренные стандартным перечнем.