

НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (Если предусмотрено Тарифным планом)

Документы по правообладателю нежилого помещения и земельного участка:

- копия(и) всех листов паспорта/свидетельства о рождении собственников Нежилого помещения;

Для всех совершеннолетних Продавцов/Залогодателей в возрасте **до 75 (семидесяти пяти) лет**, а также для всех несовершеннолетних Продавцов/Залогодателей в возрасте от 14 (четырнадцати) до 18 (восемнадцати) (необходимо предоставление одного из документов):

- водительское удостоверение (в том числе водительское удостоверение, выданное страной - участницей Венской конвенции);
- разрешение на ношение оружия;
- справки из психоневрологического и наркологического диспансеров/больницы по установленной соответствующим медицинским учреждением форме, содержание которой позволяет сделать вывод о том, что Продавец(цы)/Залогодатель(ли) не состоят на учёте/отсутствуют противопоказания для совершения сделки с недвижимостью/признаков соответствующих заболеваний не выявлено/картотеке не значится;
- справки из психоневрологического и наркологического диспансеров/больницы по установленной соответствующим медицинским учреждением форме об отсутствии противопоказаний для управления автотранспортом;
- медицинская справка для предоставления в ГИБДД (ГАИ), оформляемая для получения водительского удостоверения (по форме, утвержденной приказом Минздравсоцразвития РФ от 28.09.2010г. №831н, по форме №083/у-89);
- результат освидетельствования коммерческого медицинского учреждения с предоставлением лицензий этого медицинского учреждения, в случае отсутствия постоянной регистрации Продавца/Залогодателя в регионе нахождения Объекта недвижимости (по согласованию с Банком).
- **если возраст Продавца(ов)/Залогодателя(ей) превышает 75 (Семьдесят пять) лет** требуется совершение сделки в нотариальной форме. При этом предоставление документов, подтверждающих его(их) дееспособность, не требуется.

Срок действия вышеуказанных справок составляет 3 (три) месяца со дня их выдачи соответствующим медицинским учреждением, если иной срок (менее 3 (трех) месяцев) не указан на бланке справки. Справки могут быть предоставлены в Банк до Даты проведения Ипотечной сделки, но должны быть действительны в момент проведения Ипотечной сделки.

- заявление Продавца/Залогодателя о том, что в зарегистрированном браке на момент приобретения Нежилого помещения не состоял и в настоящее время не состоит либо согласие супруга(и) на отчуждение Нежилого помещения (форма данного заявления/согласия: нотариальная, либо составленное в простой письменной форме в присутствии сотрудника Банка, применяется в зависимости от требований, предъявляемых регистрирующим органом каждого региона. По Москве и Московской области обязательно предоставление данного заявления в нотариальной форме).

Срок действия заявления об отсутствии брачных отношений и согласия супруга составляет 1 (один) месяц с момента их подписания/удостоверения до Даты проведения ипотечной сделки.

Список документов по нежилому помещению:

а) Свидетельство(а), подтверждающее(ие) права собственности Собственника на нежилое помещение (если их наличие предусматривалось Действующим законодательством);

б) Правоустанавливающий(ие) документ(ы) Собственника на нежилое помещение (план приватизации, договор передачи в собственность, купли-продажи, мены, договор инвестирования, учредительный договор, акты о вводе Объекта недвижимости в

эксплуатацию и т.п.).

в) Акт приема-передачи нежилого помещения (если необходимость его составления предусмотрена законодательством или документом, на основании которого приобретено право собственности). Предоставление акта приема-передачи не требуется, если в тексте договора есть указание на то, что нежилое помещение передается без составления такого акта или иное аналогичное условие.

г) Документы, подтверждающие факт полной оплаты нежилого помещения Собственником при возмездном приобретении Собственником нежилого помещения (по договору мены - документы, подтверждающие предоставление имущества взамен) обязательны к предоставлению в Банк в случае отсутствия в акте приема-передачи или в тексте договора подтверждения произведенных сторонами взаиморасчетов.

д) Выписка из Единого государственного реестра прав (ЕГРП) об отсутствии арестов, запретов и обременений - предоставляется непосредственно перед сделкой/на сделку; Срок действия выписки из ЕГРП составляет 1 (Один) месяц со дня ее выдачи Регистрирующим органом до Даты проведения Ипотечной сделки.

е) Выписка из ЕГРП на здание и выписка из ЕГРП, подтверждающая отсутствие регистрации права собственности Собственника и/или третьих лиц на помещения в отчуждаемом здании как на самостоятельные Объекты недвижимости (в зависимости от того, что будет являться предметом ипотеки).

Срок действия выписки из ЕГРП составляет 1 (Один) месяц со дня ее выдачи Регистрирующим органом до Даты проведения Ипотечной сделки.

ж) Справка за подписью собственника нежилого помещения о наличии/отсутствии обременений нежилого помещения (в случае, если собственником нежилого помещения является юридическое лицо).

з) В случае наличия обременений нежилого помещения, предоставляются документы, устанавливающие такие ограничения (обременения) (договор ипотеки, договор аренды и т.п.).

и)

Документы, выданные до 01.03.2008 года:

- копия экспликации (список помещений с указанием их площади) и поэтажного плана/технического паспорта.

Срок действия документов - по требованию Регистрирующего органа.

Документы, выданные после 01.03.2008 года:

- копия кадастрового паспорта, выданного уполномоченным органом;

- документы, содержащие информацию о годе постройки дома, в котором расположен Объект недвижимости, этажности, материале стен (при необходимости).

Документы могут быть выданы Товариществом собственников жилья, Жилищно-эксплуатационной конторой, Дирекцией эксплуатации зданий, Управляющей компанией, Жилищно-строительным кооперативом/управлением, Государственными учреждениями инженерной службы.

к) документы, подтверждающие отсутствие задолженности по коммунальным платежам за период 2 месяца, до даты проведения Ипотечной сделки, либо извещений и квитанций об оплате платежей за вышеуказанный период.

л) отчет об оценке нежилого помещения (в том числе для получения сведений о годе постройки, составе конструкций дома, наличии/отсутствии перепланировки, сведений о планах на снос/реконструкцию дома) - должен быть составлен не ранее, чем за 60 (шестьдесят) дней до Даты проведения Ипотечной сделки.

Документы на земельный участок под зданием, которое закладывается или в котором помещения передаются в залог (далее – «Земельный участок»)

В случае, если Земельный участок принадлежит Залогодателю на праве собственности:

- Свидетельство(а) о государственной регистрации права (если их наличие предусматривалось Действующим законодательством);
- Документы, указанные в свидетельстве в качестве документов - оснований возникновения права собственности: договор купли-продажи, свидетельство о праве на наследство и т.д.;

- Акт приема-передачи (если необходимость его составления предусмотрена законодательством или документом, на основании которого приобретено право собственности). Предоставление акта приема-передачи не требуется, если в тексте договора есть указание на то, что Земельный участок передается без составления такого акта или иное аналогичное условие;
- Документы, подтверждающие полное проведение расчетов по договору о приобретении Земельного участка (в случае, если Земельный участок приобретался Продавцом/Залогодателем по возмездной сделке). Обязательны к предоставлению в Банк в случае отсутствия в акте приема-передачи или в тексте договора подтверждения произведенных сторонами взаиморасчетов.

В отчете об оценке может быть указана совокупная стоимость нежилого помещения и земельного участка.

В случае, если у Залогодателя имеется право аренды на Земельный участок:

- свидетельство о государственной регистрации права аренды (если выдавалось);
- договор аренды;
- распоряжение о предоставлении Земельного участка в аренду (при аренде земли, находящейся в государственной/муниципальной собственности);
- справка о состоянии финансово-лицевого счета из органа, уполномоченного распоряжаться землей (по г. Москве – ТОРЗ), подтверждающая отсутствие у Залогодателя задолженности по арендной плате;
- в случае заключения краткосрочного (до 1 (Одного) года) договора аренды земельного участка: правоустанавливающие и правоподтверждающие документы арендодателя (например: свидетельство о государственной регистрации права собственности, договор купли-продажи, дарения, мены и др, договор о передаче в пользование - аренда, постоянное бессрочное пользование, распоряжение уполномоченного государственного органа о выделении земельного участка и т.п.), в том числе выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выданная не ранее 1 (Одного) месяца до Даты проведения ипотечной сделки;
- согласие соответствующего государственного органа (арендодателя) на передачу права аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в залог (за исключением случая, когда договор аренды заключен после 30.10.2001 г. на срок более 5 (Пяти) лет, либо договор аренды прямо предусматривает право арендатора совершать сделки с правом аренды, в том числе, передавать его в залог без согласия арендодателя);
- документы, подтверждающие надлежащую оплату арендатором по договору аренды.

В отчете об оценке должна быть указана отдельная стоимость нежилого помещения и права аренды на Земельный участок.

В случае, если Земельный участок принадлежит Залогодателю на праве постоянного (бессрочного) пользования (при этом земельный участок не закладывается на основании ст. 69 Закона «Об ипотеке»):

- свидетельство о праве постоянного (бессрочного) пользования (если его наличие предусматривалось Действующим законодательством);
- документы, на основании которых возникло право постоянного (бессрочного) пользования.

Если у Залогодателя отсутствуют права на Земельный участок, то необходимо предоставить:

- справку органа, ведущего кадастровый учет Земельных участков о

- выделении данного участка конкретному лицу и о регистрации прав на него либо справку органа, ведущего кадастровый учет о том, что Земельный участок не сформирован и не поставлен на кадастровый учет;
- выписку из ЕГРП, выданную органом государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним об отсутствии зарегистрированных прав на данный Земельный участок. Срок действия выписки из ЕГРП составляет 1 (Один) месяц со дня ее выдачи Регистрирующим органом до Даты проведения Ипотечной сделки.

Кроме того, независимо от того, на каком праве Залогодателю принадлежит Земельный участок, предоставляется кадастровый план участка с указанием расположенных на Земельном участке зданий и сооружений (предоставляется в количестве экземпляров, требуемых Регистрирующим органом).

Для проведения юридической экспертизы документов по программам кредитования физических лиц на потребительские цели, а также на приобретение нежилой недвижимости под залог нежилой недвижимости в соответствии с утвержденными в Банке условиями продуктов необходимо предоставление следующих **дополнительных** документов:

- документы, подтверждающие отсутствие задолженностей по уплате в отношении закладываемого нежилого помещения налогов на наследование или дарение, если таковые подлежали уплате Залогодателем по факту приобретения Объекта недвижимости;
- согласие супруга (супруги) Продавца/Залогодателя на продажу/залог нежилого помещения или заявление Продавца/Залогодателя об отсутствии зарегистрированного брака на момент возмездного приобретения нежилого помещения Продавцом/Залогодателем и на момент передачи его в залог Банку (форма данного заявления: нотариальная либо простая письменная форма, составленная в присутствии сотрудника Банка, применяется в зависимости от требований, предъявляемых Регистрирующим органом каждого региона. По г. Москве и Московской области обязательно предоставление данного заявления в нотариальной форме). Срок действия заявления об отсутствии брачных отношений и согласия супруга составляет 1 (один) месяц с момента их подписания/удостоверения до Даты проведения Ипотечной сделки.

При предоставлении кредита на приобретение нежилого помещения в многоквартирных домах, при передаче в залог нежилого помещения в многоквартирных домах дополнительно требуется:

- выписка из ЕГРП, подтверждающая наличие/отсутствие у собственника зарегистрированных прав на общее имущество многоквартирного дома (в т.ч. права на Земельный участок под многоквартирным домом), выданная Регистрирующим органом не ранее, чем за 1 (Один) месяц до Даты проведения Ипотечной сделки. В случае наличия у собственника зарегистрированных прав на общее имущество многоквартирного дома, сведения о таких правах указываются в Договоре залога.
- справка органа, осуществляющего кадастровый учет Земельных участков о том, что Земельный участок, функционально обеспечивающий многоквартирный дом, не сформирован и не поставлен на кадастровый учет.

Если участок под многоквартирным домом сформирован, отсутствие регистрации прав не снимает риск признания сделки недействительной, так как права на Земельный участок возникли в силу закона и должны быть заложены одновременно с нежилым помещением; поскольку помещение нежилое, права на Земельный участок могут быть заложены только после их государственной регистрации (риск снимается, если Земельный участок под домом вообще не сформирован).