

Список документов, необходимых для проведения Строительного аудита по объекту недвижимости первичного рынка и проверки документов по участникам инвестиционного проекта.

1.	По земельному участку (копии, заверенные печатью организации):
1.1. Земельный участок в собственности	
1.1.1.	Документы - основания приобретения права собственности на земельный участок: <ul style="list-style-type: none"> • Документы, послужившие основанием для заключения договора купли-продажи, в случае предоставления земельного участка из государственной или муниципальной собственности (<i>постановление о предоставлении земельного участка, протокол комиссии по проведению аукциона и т.д.</i>); • Решение уполномоченного органа о приватизации, план приватизации, в случае приобретения права собственности в результате приватизации.
1.1.2.	Акт приема-передачи (<i>если необходимость его составления предусмотрена законодательством или документом, на основании которого приобретено право собственности</i>). 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;
1.1.3.	Документы, подтверждающие исполнение финансовых и иных обязательств по вышеуказанным договорам (<i>обязательны к предоставлению в Банк в случае отсутствия в Акте приема-передачи или в тексте Договора подтверждения произведенных сторонами взаиморасчетов и если на момент проведения строительного аудита с даты заключения вышеуказанных Договоров прошло менее 3 (трех) лет</i>);
1.1.4.	Свидетельство(а) о государственной регистрации права собственности на земельный участок (если их наличие предусматривалось действующим законодательством);
1.1.5.	Кадастровый план земельного участка/кадастровый паспорт;
1.1.6.	Выписка из ЕГРП по земельному участку*.
1.2. Земельный участок на правах аренды	
1.2.1.	Договор аренды земельного участка (включая акт приема-передачи земельного участка, расчет арендной платы и все дополнительные соглашения);
1.2.2.	Документы, послужившие основанием для заключения договора аренды, если предоставляется земельный участок из государственной или муниципальной собственности (<i>постановление о предоставлении земельного участка, решение суда и т.д.</i>);
1.2.3.	Свидетельство о государственной регистрации права аренды на земельный участок (если выдавалось);
1.2.4.	Кадастровый план земельного участка/кадастровый паспорт
1.2.5.	Выписка из ЕГРП по земельному участку*.
2.2. Разрешение на строительство	
2.2.1.	Инвестиционный контракт (договор) или иной документ, содержащий положения инвестиционного договора (контракта) (<i>если таковые заключались/издавались</i>) со всеми приложениями и дополнениями, включая протоколы распределения площадей между участниками инвестиционного проекта, а также все заключенные последующие

	договоры, имеющие отношение к приобретаемому объекту недвижимости (договор участия в долевом строительстве, уступки прав требования и т.п.);
2.2.2.	Документы, подтверждающие исполнение обязательств сторонами вышеуказанных договоров (контрактов), ссылки на которые содержатся в их тексте (<i>платежные поручения с отметками банка об исполнении, соглашение о зачете встречных требований, акт взаиморасчетов, акт передачи векселей и т.п.</i>);
2.2.3.	Разрешение на строительство (<i>извещение о начале строительства - если предусматривалось действующим законодательством</i>), постановление на строительство - для региональных подразделений Банка;
2.2.4.	Проектная декларация (<i>включая сведения о её опубликовании/размещении</i>);
2.2.5.	Зарегистрированный договор участия в долевом строительстве по указанному адресу (копия) (<i>по возможности</i>).
3.	По компании - застройщику (инвестору) (нотариально заверенные копии или копии, заверенные печатью организации и подписью уполномоченного лица):
3.1.	Действующая редакция учредительных документов (устав, учредительный договор, решение учредителя о создании юридического лица) со штампом налогового органа о регистрации с указанием ОГРН, а также ГРН, за которым зарегистрирована данная редакция учредительных документов – если предоставляется не первоначальная редакция учредительных документов);
3.2.	Протокол/решение уполномоченного органа (общего собрания участников/акционеров, решение единственного участника/акционера либо протокол заседания совета директоров) приказ о назначении на должность единоличного исполнительного органа (Генерального директора) юридического лица и приказ о назначении на должность, копия приказа о назначении главного бухгалтера;
3.3.	Доверенность на лицо, подписывающее договор инвестирования/договор участия в долевом строительстве/уступки прав с Заемщиком (если договор подписывается представителем по доверенности). При этом, представитель юридического лица предоставляет документ, удостоверяющий личность;
4.	По кредитуемому объекту недвижимости при переуступке прав требования* от физического лица ¹ (оригиналы и копии, заверенные печатью организации и подписью уполномоченного лица(Застройщиком/Инвестором/Риэлтором)).
4.1.	Документы, подтверждающие наличие у лица, уступающего права по сделке, уступаемого права (договор инвестирования/участия в долевом строительстве с отметкой о регистрации). Для инвестора – договор инвестирования/договор участия в долевом строительстве/договор уступки права требования (при кредитовании на инвестирование строительства Объекта недвижимости после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и(или) иного объекта недвижимости и до момента получения Застройщиком/Инвестором свидетельства о государственной

¹ Перечень применим для объектов в г. Челябинск. Для иных регионов необходимо дополнительное согласование Банка.

	регистрации права собственности на Объект недвижимости).
4.2.	Документ, выданный застройщиком, подтверждающий оплату паевых взносов и отсутствие просроченного платежа по оплате (при предоставлении кредита на цели инвестирования строительства квартиры в многоквартирном доме по договору паенакопления). Документы, подтверждающие оплату прав по Договору долевого участия в строительстве в полном объеме (при заключении Договора долевого участия в строительстве).
4.3.	Заявление о том, что лицо, уступающее права по сделке в зарегистрированном браке на момент приобретения права не состоял(и) и в настоящее время не состоит(ят), (форма заявления: удостоверенное нотариусом. или составленное в простой письменной форме в присутствии сотрудника Банка, применяется в зависимости от требований, предъявляемых регистрирующим органом каждого региона). либо согласие супруга/ бывшего супруга (если приобретение прав на объект незавершенного строительства осуществлялось в браке) на уступку права (форма согласия: удостоверенное нотариусом).
4.4.	Заявление о том, что Инвестор, в зарегистрированном браке на момент приобретения права не состоял(и) и в настоящее время не состоит(ят) (форма заявления: удостоверенное нотариусом. или составленное в простой письменной форме в присутствии сотрудника Банка, применяется в зависимости от требований, предъявляемых регистрирующим органом каждого региона), либо согласие супруга/ бывшего супруга (если договор инвестирования заключался в браке) на отчуждение Объекта недвижимости (форма согласия: удостоверенное нотариусом). (при кредитовании на инвестирование строительства Объекта недвижимости после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и(или) иного объекта недвижимости и до момента получения Застройщиком/Инвестором свидетельства о государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости).
4.5.	Отчет об оценке стоимости Объекта недвижимости, если его стоимость в Договоре уступки права требования по договору участия в долевом строительстве, заключенному с физическим лицом, указана в размере большем, чем стоимость, указанная в договоре участия в долевом строительстве Объекта недвижимости.
4.6.	Выписка из ЕГРП**. Если выписка предоставляется на бумажном носителе, срок ее выдачи не должен превышать 30 дней на момент представления в Банк.
4.7.	Согласие Застройщика/Инвестора на уступку прав требований ² .
5	Если собственником/продавцом недвижимости является Юридическое лицо ³
5.1	Устав в действующей редакции, включая все внесенные изменения и дополнения, содержащий ОГРН компании и ГРН о регистрации соответствующей редакции учредительного документа или дату

² Если согласие на переуступку прав требований не было отражено в Договоре долевого участия в строительстве

³ Документы предоставляются в нотариально заверенной форме (или заверенные печатью и подписью уполномоченного лица/органа организации)

	регистрации такой редакции (если вносились).
5.2	Свидетельство о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц, зарегистрированных после 01.07.2002); Свидетельство о внесении сведений в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01.07.2002.
5.3	Свидетельства о государственной регистрации изменений, вносимых в учредительные документы юридического лица.
5.4	Свидетельство о постановке на налоговый учет.
5.5	Удостоверенные нотариально Протокол/решение уполномоченного органа (общего собрания участников/акционеров, решение единственного участника/акционера либо протокол совета директоров) о назначении на должность единоличного исполнительного органа юридического лица.
5.6	Копия приказа о назначении главного бухгалтера/приказа о возложении обязанностей по ведению бухгалтерского учета на руководителя организации в связи с отсутствием в организации главного бухгалтера/ договора о передаче функций по ведению бухгалтерского учета сторонней организации (один из документов).
5.7	Списки участников ООО на дату избрания единоличного исполнительного органа или совета директоров (если он избирался после 01.07.2009).
5.8	Выписка из ЕГРЮЛ, выданная не ранее чем за 1 (Один) месяц до Даты проведения Ипотечной сделки.
5.9	Справка о том, является ли сделка крупной, с указанием ее размера в процентах от балансовой стоимости активов АО (или стоимости имущества ООО), а также содержащая сведения о балансовой стоимости отчуждаемой/закладываемой (если применимо) недвижимости с печатью организации и подписью лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа, и главного бухгалтера (в том числе справка о балансовой стоимости закладываемого права аренды земельного участка, если право аренды отражено на балансе организации). Если право аренды не отражено на балансе организации предоставляется справка, подтверждающая данный факт, заверенная печатью организации, подписью единоличного исполнительного органа юридического лица и главного бухгалтера.
5.10	Справка о том, является ли сделка - сделкой с заинтересованностью, с печатью организации и подписью лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа и главного бухгалтера.
5.11	Удостоверенные нотариально Протокол/Решение уполномоченного органа юридического лица об одобрении сделки с приложением копий паспортов подписантов, либо протокол с нотариально удостоверенными подписями подписантов - если сделка является крупной или в совершении сделки имеется заинтересованность либо учредительными документами юридического лица предусмотрена необходимость одобрения такого рода сделок (например, сделок с недвижимостью, договоров залога и т.п.).
5.12	Доверенность на лицо, подписывающее договор купли-продажи (если договор подписывается представителем по доверенности) и документ, удостоверяющий личность представителя юридического лица.
5.13	Для акционерных обществ: список лиц, имеющих право на участие в общем собрании акционеров (выписка из реестра акционеров), на котором назначен единоличный исполнительный орган юридического лица.

	лица и принято решение о заключении крупной сделки или сделки с заинтересованностью, удостоверенный подписью уполномоченного лица и печатью лица, уполномоченного на ведение реестра акционеров.
5.14	В случае принятия Советом директоров решения о назначении единоличного исполнительного органа/о совершении крупной сделки либо сделки с заинтересованностью необходимо предоставить протокол общего собрания акционеров/участников об избрании членов Совета директоров.
5.15	Если после назначения единоличного исполнительного органа сменился состав участников/акционеров более чем на 50%, необходимо предоставить копию Решения/Протокола общего собрания участников/акционеров о подтверждении полномочий лица, исполняющего функции единоличного исполнительного органа.
5.16	В случае заключения договора купли-продажи от имени собственника иной организацией, необходимо предоставить: <ul style="list-style-type: none"> - договор, заключенный между организацией и юридическим лицом-собственником (договор оказания услуг, агентский договор и т.п.); - выписку из ЕГРЮЛ в отношении юридического лица, фактически заключающего договор. Выписка должна быть выдана не ранее, чем за 1 (Один) месяц до Даты проведения Ипотечной сделки и действительна на Дату проведения Ипотечной сделки); - протокол/решение об избрании (назначении) единоличного исполнительного органа юридического лица, фактически заключающего договор; - доверенность на лицо, подписывающее договор купли-продажи с Заемщиком (если договор подписывается представителем организации по доверенности); - документ, удостоверяющий личность представителя организации.
5.17	В случае передачи полномочий единоличного исполнительного органа управляющей организации или управляющему, необходимо предоставить: <ul style="list-style-type: none"> - договор о передаче полномочий исполнительного органа юридического лица управляющей организации; - документы, подтверждающие полномочия руководителя управляющей организации (Устав управляющей организации, протокол/ решение об избрании (назначении) единоличного исполнительного органа), - выписку из ЕГРЮЛ на управляющую организацию (выданную не ранее, чем за 1 месяц до Даты проведения Ипотечной сделки) (выписка должна быть действительна на Дату проведения Ипотечной сделки); - доверенность на лицо, подписывающее договор купли-продажи с Заемщиком (если договор подписывается представителем управляющей организации о доверенности); - документ, удостоверяющий личность представителя управляющей организации.

** Не допускаются предыдущие сделки по уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве.*

***Допускается запрос Уполномоченным сотрудником Банка выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество (далее ЕГРП) по*

объекту недвижимого имущества в электронном виде. Электронная выписка признается достоверной, если она в форме файла, полученного путем установленного в Банке программного обеспечения. Выписка должна быть датирована, датой выписки признается дата запроса в электронном виде в ЕГРП.

Дополнительные документы могут быть запрошены в случае установления высокого риска, выявленного в ходе юридической экспертизы документов по аккредитуемому объекту/застройщику для снижения данного риска. В случае их не предоставления, рассмотрение вопроса по принятию высокого риска по результатам юридической экспертизы, требует дополнительного решения Комитета, уполномоченного на аккредитацию застройщика. Принятие уровня риска низкий/средний по результатам юридической экспертизы находится в компетенции Директора ДКРБ.

Банк оставляет за собой право (в случае необходимости) запросить иные дополнительные документы для уточнения предоставленной информации.