

Документы по предмету залога при предоставлении ипотечных кредитов в ПАО КБ «УБРиР»

1. Документы, предоставляемые в Банк для принятия решения о предоставлении кредита:		
Свидетельство о государственной регистрации права собственности на Объект недвижимости (если Объект недвижимости был приобретен до 15.07.2016 и наличие документа предусматривалось действующим законодательством). Если Объект недвижимости был приобретен с 15.07.2016, то предоставляется выписка из ЕГРН, удостоверяющая проведенную государственную регистрацию прав и полученную собственником недвижимого имущества после проведения государственной регистрации возникновения и перехода прав на недвижимое имущество.	Копия	Оригинал ¹
Документы, являющиеся основанием для государственной регистрации права Продавца/Залогодателя на недвижимое имущество (договор приватизации, купли – продажи, дарения, мены, свидетельства о праве наследования и др.)*. * Указанный документ может быть предоставлен вместо свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество по сделкам, совершенным до дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». <u>Если документом-основанием является возмездный договор (например: договор купли – продажи, договор мены, иные) и на момент предоставления документов в Банк прошло менее 3 лет с даты регистрации права собственности на недвижимое имущество, то дополнительно должны быть предоставлены документы, подтверждающие факт полной оплаты стоимости приобретённой недвижимости (например: расписки в получении денежных средств по договору о возмездной сделке, платежные поручения и др.), если только из предоставленных документов не следует подтверждение факта полностью произведённых взаиморасчётов.</u> Если документом-основанием является договор участия в долевом строительстве квартиры, то разрешение на ввод объекта (квартиры) в эксплуатацию может предоставляться при наличии у Продавца/ Залогодателя.	Копия	Оригинал ¹
Передачный акт или иной документ о передачи недвижимости (если применимо)*. *Не предоставление данного документа возможно в одном из двух случаев: 1) подтверждены взаиморасчеты по возмездному договору (например: договор купли-продажи, договор мены, иные), и настоящий собственник имущества или член его семьи зарегистрирован в Объекте недвижимости или представлены документы, косвенным образом подтверждающие владение имуществом (например: в ФЛС, квитанциях по оплате коммунальных платежей указан настоящий собственник); 2) прошло более 3-х лет со дня государственной регистрации права собственности к настоящему собственнику, и настоящий собственник имущества или член его семьи зарегистрирован в Объекте недвижимости или представлены документы, косвенным образом подтверждающие владение имуществом (например: в ФЛС, квитанциях по оплате коммунальных платежей указан настоящий собственник).	Копия	-
Документы технического учета: - Экспликация и поэтажный план либо иные документы, в которых предоставлена информация о планировке с указанием функционального назначения помещений, количества комнат, площадью помещений (например, экспликация, технический план, составленные и заверенные кадастровым инженером, технический паспорт и/или кадастровый паспорт, составленный и выданный органом технической инвентаризации, и/или кадастрового учета объектов); либо - Кадастровый паспорт. Если с объектом недвижимости, передаваемым в залог, произошли изменения, требующие внесения сведений в ЕГРН, то должны быть предоставлены новые (актуальные) документы технического учета, в которых будут отражены произведённые изменения.	Копия	Оригинал ¹
Разрешительные документы, подтверждающие изменение конструктивных или технических параметров (при наличии).	Копия	-
Договор аренды земельного участка под индивидуальным жилым домом (если земельный участок принадлежит Продавцу/Залогодателю на праве долгосрочной аренды более 5 лет). Дополнительное соглашение о смене арендатора (когда в договоре аренды земельного участка присутствует пункт о необходимости заключения дополнительного соглашения при смене арендодателя). Согласие арендодателя на смену арендатора (если данное условие предусмотрено договором аренды) - для случаев, когда договор аренды сроком более 5 лет и был заключен до 29.10.2001 (в иных случаях необходимо только уведомление арендодателя о смене арендатора).	Копия	-
Проект Договора купли – продажи Объекта недвижимости (если применимо).	Копия	

¹ Если на этапе рассмотрения предмета залога и принятия решения о предоставлении Кредита была предоставлена копия документа, то оригинал предоставляется в Банк до оформления сделки и заключения Кредитного договора в обязательном порядке (в юридическое дело прилагается копия с оригинального документа, заверенная в установленном Банке порядке).

Если Объект недвижимости, передаваемый в залог, был оформлен в собственность путем приватизации, то предоставляется выписка из домовой книги (срок действия 30 календарных дней с момента выдачи уполномоченным органом) или Справка о зарегистрированных лицах из территориального органа УФМС (срок действия 30 календарных дней).	Копия	Оригинал ¹
Согласие органов опеки и попечительства на отчуждение Объекта недвижимости, в случае, если собственником (сособственником) приобретаемого Объекта недвижимости является несовершеннолетний.	Копия	Оригинал ¹
Отчет об оценке Объекта недвижимости, произведенный в независимой оценочной организации, из перечня рекомендованных Банком Оценочных организаций ² (срок действия отчета 3 мес., считая от даты составления отчета до даты принятия Банком решения о предоставлении Кредита).	Копия	Оригинал ¹
2. Документы, предоставляемые в Банк после принятия положительного решения о предоставлении Кредита, до оформления сделки и заключения Кредитного договора:		
Нотариально удостоверенное обязательство о снятии с регистрационного учета всех зарегистрированных лиц при обращении взыскания на Объект недвижимости, являющегося предметом залога. Документ предоставляется в случае, если Залогодателем(-ями) не предоставлены документы о наличии иного объекта жилой недвижимости в собственности (по продукту «Кредит под залог объекта недвижимости»).	Копия	Оригинал ³
Выписка из домовой книги (срок действия 30 календарных дней с момента выдачи уполномоченным органом) или Справка о зарегистрированных лицах из территориального органа УФМС (срок действия 30 календарных дней)*. * В случае если на дату оформления сделки и заключения Кредитного договора в выписке из домовой книги / справке о зарегистрированных лицах указаны зарегистрированные в Объекте недвижимости лица, которые должны быть сняты с регистрационного учета, то дополнительно предоставляется(-ются) его (их) паспорт(-а) гражданина РФ с отметкой о снятии с регистрационного учета из Объекта недвижимости.	Копия	Оригинал ³
Охранное обязательство Заемщика (в случае если Объект недвижимости имеет статус объекта культурного наследия) (при наличии).	Копия	Оригинал ³
Выписка из ЕГРН об отсутствии ограничения (обременения) права собственности на Объект недвижимости – срок действия не более 30 (тридцати) календарных дней с момента получения выписки (на основании Федерального закона от 13.07.2015 № 259-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» Банк самостоятельно запрашивает и получает выписку из ЕГРН в электронном виде) *. * Указанный документ может быть предоставлен в Банк по желанию клиента в форме бумажного документа, подписанного уполномоченным должностным лицом и заверенного оттиском печати органа регистрации прав / в форме бумажного документа, составленного многофункциональным центром (далее – МФЦ) и подтверждающего содержание электронных документов, направленных в МФЦ по результатам предоставления государственной услуги органом регистрации прав, подписанного уполномоченным лицом и заверенного оттиском печати МФЦ ³ .	-	Оригинал
Справка из ЕГРН об отсутствии существующих записей регистрации прав на закладываемую недвижимость (если право не регистрировалось в ЕГРН) (срок действия справки – 5 календарных дней с даты получения в регистрирующем органе) – если объект приобретался до 1999 г. и на него не оформлено свидетельство о праве собственности.	-	Оригинал
В случае если приобретаемый / передаваемый в залог Объект недвижимости был возмездно приобретен в период брака (кроме имущества, приобретенного на основании договора дарения, договора приватизации в единоличную собственность или в порядке наследования): - Нотариально удостоверенное согласие супруги(-а) Продавца на отчуждение Объекта недвижимости / супруги(-а) Залогодателя на передачу в залог Объекта недвижимости, либо - Брачный договор о раздельном режиме собственности в отношении Объекта недвижимости. Если на момент приобретения Объекта недвижимости Продавец/Залогодатель в браке не состоял, то требуется заявление в простой письменной форме от Продавца/Залогодателя о том, что на момент приобретения Объекта недвижимости он в браке не состоял. Документ не предоставляется в случае, если в договоре купли-продажи недвижимого имущества/договоре залога недвижимого имущества предусмотрен пункт о том, что на момент приобретения Объекта недвижимости Продавец/Залогодатель в браке не состоял.	Копия Копия	Оригинал ³ Оригинал ³
Супруг Заемщика/Созаемщика (при наличии), не являющийся Созаемщиком и/или Залогодателем ⁴ , предоставляет: - Брачный договор о раздельном режиме собственности в отношении приобретаемого Объекта недвижимости, либо	Копия	Оригинал ³

² В случае если Заемщик, Созаемщик(-и) (при наличии) желает(ют) провести оценку Объекта недвижимости в Оценочной организации, которая отсутствует в перечне рекомендованных Банком Оценочных организаций, то оценка Объекта недвижимости может быть проведена в иной Оценочной организации (по согласованию с Банком).

³ В юридическое дело прилагается копия с оригинального документа, заверенная в установленном Банке порядке.

⁴ При отсутствии у супруга(-и) Заемщика гражданства Российской Федерации супруг(а) Заемщика не включается в состав Созаемщиков, в этом случае заключается брачный договор, устанавливающий режим раздельной собственности на имущество супругов, в том числе, в отношении приобретаемого Объекта недвижимости/Объекта долевого строительства.

Нотариально удостоверенное согласие супруга(-и) на приобретение Объекта недвижимости, заключение Кредитного договора и передачу Объекта недвижимости требования в залог Банку (применимо только для случаев, когда Объект недвижимости приобретается <u>в собственность</u> одного из супругов (Заемщика или Созаемщика (супруга(-и) Заемщика)).	Копия	Оригинал ³
- Нотариально удостоверенное обязательство супруга(-и) Заемщика/Созаемщика о снятии с регистрационного учета при обращении взыскания на Объект недвижимости, являющегося предметом залога (не требуется в случае, если оба супруга выступают Заемщиком и Созаемщиком).	Копия	Оригинал ³
Документ, подтверждающий оплату собственных средств в размере не менее первоначального взноса (если применимо).	Копия	Оригинал ³
Договор купли-продажи Объекта недвижимости.	Копия	Оригинал ³
Договор(-ы) (полис(-ы)) страхования, а также документы об уплате страховой премии (страхового взноса) по договору(-ам) (полису(-ам)) страхования.	-	Оригинал