

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РАССМОТРЕНИЯ ЗАЯВКИ ПО ИПОТЕЧНОМУ КРЕДИТУ

№ п/п	Наименование документа
1. Перечень документов для идентификации	
1.1	Анкета-заявление на ипотечный кредит (по форме Банка)
1.2	Паспорт
1.3	Страховое свидетельство государственного пенсионного страхования (СНИЛС)/ Уведомление о регистрации в системе индивидуального (персонифицированного) учёта
1.4	Копия военного билета или удостоверения гражданина, подлежащего призыву на военную службу (приписное свидетельство ¹) либо удостоверения личности военнослужащего (для лиц мужского призывного возраста до 30 лет включительно)
1.5	Документ, подтверждающий пенсионный статус ²
1.6	Копия свидетельства о браке
1.7	Копии свидетельств о расторжении брака/смерти супруга (-и)
1.8	Копии свидетельств о рождении детей. Детям, достигшим 14 лет - копия паспорта <u>(все страницы обязательно)</u>
Документы, предоставляемые Заемщиком в рамках программы «Семейная ипотека»	
1.9	Документы перечисленные в пп. 1.1-1.5 п. 1 «Перечень документов для идентификации»
1.10	Справка, подтверждающая факт установления инвалидности в целях подтверждения присвоения гражданину категории «ребенок-инвалид», по форме, утвержденной приказом от 24.11.2010 № 1031н Министерства здравоохранения и социального развития Российской Федерации
1.11	Свидетельства о рождении всех имеющих детей со штампом, подтверждающим гражданство РФ. Детям, достигшим 14 лет – копия паспорта (все страницы обязательно).
По кредитным договорам, заключаемым с 01.02.2026 г. (включительно):	
1.12	документ о семейном положении Заемщика соответствующего требованиям пункта 31 Решения N 25-67381-01850-Р, которым является:
	1.12.1 если Заемщик состоит в зарегистрированном браке по праву Российской Федерации (включая регистрацию брака за пределами территории Российской Федерации в дипломатических представительствах/ консульских учреждениях РФ): – Свидетельство о заключении брака или – Справка о заключении брака, содержащая информацию о том, что зарегистрированный брак является действующим на дату выдачи (по форме 5 или 6 к приказу Минюста³);⁴ 1.12.2 если Заемщик состоит в браке, зарегистрированном по праву иностранного государства: – Документ о регистрации брака (в котором обязательно должны быть указаны ФИО супруга(-и)), выданный компетентным органом иностранного государства, с проставленным апостилем⁵; и(или) – Справка о заключении брака, содержащая информацию о том, что зарегистрированный брак является действующим на дату выдачи (по форме 5 или 6 к приказу Минюста³);⁴ 1.12.3 если Заемщик не состоит в зарегистрированном браке: 1) Для лиц, никогда не состоящих в браке: – справка об отсутствии факта государственной регистрации акта гражданского состояния (в отношении акта регистрации брака) за следующий период проверки: – начало - дата достижения 16-летия Заемщика; – окончание – дата выдачи справки (по форме 15 к приказу Минюста)⁴. 2) Для лиц, ранее состоящих в браке: – Свидетельство о расторжении брака или паспорт с отметкой о расторжении брака; и – Справка об отсутствии факта государственной регистрации акта гражданского состояния (в отношении акта регистрации брака) за следующий период проверки: – начало - дата расторжения брака; – окончание – дата выдачи справки (по форме 15 к приказу Минюста)⁴.
1.13	страховое свидетельство государственного пенсионного страхования (СНИЛС)/ Уведомление о регистрации в системе индивидуального (персонифицированного) учёта первого ребенка и (или) последующих детей (предоставляется по ребенку и (или) последующим детям дающим право матери или отцу на получение Семейной ипотеки)
1.14	Документ, подтверждающий регистрацию (постоянную) по месту жительства первого ребенка и (или) последующих детей не достигших 14-летнего возраста (срок действия справки 10 календарных дней)
Документы, предоставляемые отдельными категориями заемщиков, кредитруемые на специальных условиях⁶	
1.15	Согласие на обработку персональных данных ООО «АктивФинансМенеджмент», ЗПИФ комбинированный «ОРИФА», ООО «ОРИФА»

¹ Приписное свидетельство должно содержать отметку об отсрочке от прохождения военной службы.

² Документом, подтверждающим пенсионный статус может быть: пенсионное удостоверение (в случае выхода на пенсию до 1 января 2015 года), справка о назначении пенсии, свидетельство пенсионера и т.д.

³ Приказ Минюста - приказ Минюста России от 01.10.2018 № 200 «Об утверждении форм справок и иных документов, подтверждающих наличие или отсутствие фактов государственной регистрации актов гражданского состояния, и Правил заполнения форм справок и иных документов, подтверждающих наличие или отсутствие фактов государственной регистрации актов гражданского состояния»

⁴ Документ должен быть выдан не ранее, чем за 30 календарных дней до даты представления в Банк.

⁵ Апостиль - специальная отметка установленного образца, наличие которой удостоверяет подлинность подписи, качества, в котором выступало лицо, подписавшее документ, и, в надлежащем случае, подлинности печати или штампа, которыми скреплен этот документ. Апостиль проставляется компетентным органом государства, в котором этот документ был совершен (применимо для стран-участников Конвенции, отменяющей требование легализации иностранных официальных документов (заключена в г. Гааге 05.10.1961, вступила в силу для России 31.05.1992).

⁶ Сотрудники государственных и/или муниципальных учреждений Оренбургской области, государственные и/или муниципальные служащие органов государственной власти и муниципальных образований Оренбургской области, сотрудники предприятий и/или организаций, одним из собственников которых является Оренбургская область

2. Перечень документов, подтверждающих финансовое состояние⁷ и трудовую занятость по основному месту работы/по совместительству	
2.1 Для работников по найму (один из документов с учетом типа занятости клиента)⁸	
2.1.1	Справка о доходах и суммах налога физического лица, выданная налоговым агентом заемщику по форме, утвержденной федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным по контролю и надзору в области налогов и сборов
2.1.2	Справка для получения кредита по форме Банка с места работы, подтвержденная работодателем (не применимо для отдельных категорий заемщиков, кредитуемых на специальных условиях ⁶)
2.1.3	Выписка по счету, на который перечисляется заработная плата, с обязательным указанием в выписке полного назначения платежа. Выписка предоставляется на бумажном носителе, заверенная печатью и подписью сотрудника кредитного подразделения, в котором открыт счет или в электронном виде (в т.ч. сформированная системами онлайн- и (или) мобильного банкинга) (не применимо для отдельных категорий заемщиков, кредитуемых на специальных условиях ⁶)
2.1.4	Выписка СФР, полученная в электронном виде из Социального фонда России
2.1.5	Справка о сумме ежемесячной денежной выплаты, ежемесячной денежной компенсации, ежемесячного дополнительного материального обеспечения, выданная государственным органом
2.1.6	Справка работодателя подтверждающая, что Оренбургская область является одним из собственников (участников /учредителей) предприятия или организация (применимо по запросу Банка для отдельных категорий заемщиков, кредитуемых на специальных условиях ⁶)
2.2 Для пенсионеров⁷	
2.2.1	Справка о размере пенсии ⁹ , ежемесячного пожизненного содержания судьям или ежемесячной надбавки к денежному содержанию судьям, выданная подразделением Социального фонда России или другим государственным органом, выплачивающим пенсию, по используемым ими формам
2.2.2	Выписка по счету, на который зачисляются пенсионные и (или) иные социальные выплаты, с обязательным указанием в выписке полного назначения платежа
2.2.3	Справка о сумме ежемесячной денежной выплаты, ежемесячной денежной компенсации, ежемесячного дополнительного материального обеспечения, выданная государственным органом
2.2.4	Документ, подтверждающий пенсионный статус ²
2.3 Для индивидуальных предпринимателей (в т.ч. индивидуальных предпринимателей, являющихся сельскохозяйственными товаропроизводителями), адвокатов, нотариусов или иных лиц, занимающихся частной практикой^{7/10} (не применимо для отдельных категорий заемщиков, кредитуемых на специальных условиях⁶)	
2.3.1	Копия налоговой декларации/патента с отметкой ФНС о принятии декларации или с приложением документов, свидетельствующих о предоставлении декларации в налоговые органы
2.3.2	Книга учета доходов ИП, применяющих патентную систему налогообложения, стандартизированной формы, утвержденной Минфином
2.3.3	Книга учета доходов и расходов ИП в соответствии с видом налогообложения ИП, стандартизированной формы, утвержденной Минфином
2.3.4	Копии документов об уплате налогов/патентов (документы не предоставляются в случае предоставления выписки по расчетному счету, содержащей информацию об уплате налогов)
2.3.5	По ранее выданным кредитам ИП: кредитные договоры/графики, в которых указан остаток ссудной задолженности (ежемесячный платеж), или справки, выданные кредитными организациями, о суммах предоставленных кредитов и заключенных договорах поручительства, а также об остатках ссудной задолженности по указанным договорам (ежемесячных платежах).
2.4 Для лиц, получающих доход от сдачи внаем (аренду) собственного недвижимого имущества⁷ (не применимо для отдельных категорий заемщиков, кредитуемых на специальных условиях⁶)	
2.4.1	Документы, подтверждающие права собственности (владения) на предоставляемый внаем (аренду) объект недвижимости
2.4.2	Действующий договор имущественного найма/ договор аренды, заключенный в соответствии с действующим законодательством РФ на срок не менее срока действия кредита ¹¹
2.4.3	Налоговая декларация по налогу на доходы физических лиц (форма 3-НДФЛ) с отметкой ФНС о принятии декларации или с приложением документов, свидетельствующих о предоставлении декларации в налоговые органы, (для физических лиц, не зарегистрированных в качестве ИП/Плательщика налога на профессиональный доход, получающих доход от сдачи внаем (аренду) собственного недвижимого имущества). В случае если декларация предоставляется по истечении 3 (трех) месяцев текущего года, для подтверждения дохода дополнительно предоставляется выписка со счета, открытого в ПАО «НИКО-БАНК» либо стороннем Банке, на который зачисляются доходы от сдачи в аренду недвижимого имущества, за последние 12 месяцев. <i>Выписка должна быть предоставлена на бумажном носителе, заверена печатью и подписью сотрудника банка, выдавшего документ или в электронном виде (в т.ч. сформированные системами онлайн- и (или) мобильного банкинга).</i>
2.4.4	Выписка по счету, на который зачисляются доходы от сдачи внаем (аренду) недвижимого имущества (при условии подтверждения права собственности (владения) этим имуществом). <i>Выписка предоставляется на бумажном носителе, заверенная печатью и подписью сотрудника банка, выдавшего документ или в электронном виде (в т.ч. сформированные системами онлайн- и (или) мобильного банкинга).</i>

⁷ Срок действия указанных документов – 30 календарных дней с момента оформления до момента подачи заявления на получение кредита (день оформления документа и день подачи заявления включаются в этот период) (не распространяются на документы о доходах за предыдущий год).

⁸ Документ, подтверждающий доход, должен быть предоставлен за текущий и предшествующий ему год. В случае обращения Заемщика в январе месяце предоставляется справка за полный завершённый и предшествующий ему год.

⁹ Справка о размере пенсии может быть предоставлена в электронном виде через портал «Госуслуги» с согласия заемщика

¹⁰ Документы, предоставленные ИП, должны быть сшиты, пронумерованы, подписаны ИП, содержать печать ИП (при наличии).

¹¹ Допускается заключение Договора найма на срок менее срока кредита при условии автоматической пролонгации Договора. Договор найма, заключенный на срок 12 (двенадцать) месяцев и более, подлежит государственной регистрации

2.5 Для Плательщика налога на профессиональный доход⁷ (не применимо для отдельных категорий заемщиков, кредитуемых на специальных условиях⁶)	
2.5.1	Справка о постановке на учет (снятии с учета) физического лица в качестве налогоплательщика налога на профессиональный доход (по форме КНД 1122035)
2.5.2	Справка о состоянии расчетов (дохода) по налогу на профессиональный доход (КНД 1122036). <i>Документы предоставляются на бумажном носителе с подписью и печатью ФНС и (или) в электронном виде с использованием приложения «Мой налог» (в данном случае подписываются электронной подписью ФНС России)</i>
2.6 Документы, подтверждающие оплату собственных средств (первоначального взноса)	
2.6.1	Справка об остаточном балансе МСК (выписка об остатке средств МСК), которую предоставляет Социальный фонд России – при оплате первоначального взноса за счет средств МСК (Срок действия указанных документов – не более 30 календарных дней до даты заключения кредитного договора)
2.6.2	Документ, подтверждающий оплату собственных средств (первоначального взноса)
2.6.3	Документ, подтверждающий полную оплату цены договора приобретения (применительно к программе «Семейная ипотека») <i>Предоставляется после выдачи кредита.</i>
2.7 Дополнительные документы, предоставляемые Заемщиком в рамках программ рефинансирования	
2.7.1	Реквизиты банковского счета для перечисления средств с целью погашения рефинансируемого кредита, в т.ч. информация о номере кредитного договора/уникального идентификатора договора, дате заключения и наименовании кредитора.
2.7.2 По рефинансируемым потребительским и(или) ипотечным кредитам, выданным под залог недвижимости, дополнительно предоставляются:	
2.7.2.1	Кредитный договор иного кредитора и актуальный график ¹² платежей
2.7.2.2	Все копии кредитных договоров, актуальный график ¹² платежей либо его копию, заверенную подписью клиента (при неоднократном рефинансировании кредита)
2.7.2.3	Справка об использовании средств МСК с указанием цели использования (на первоначальный взнос или досрочное погашение) и с указанием актуального остатка ссудной задолженности (далее – ОСЗ), заверенная подписью и печатью иного кредитора (<i>при отсутствии актуального графика платежей</i>)
2.7.2.4	Справка о размере актуального ОСЗ, заверенная подписью и печатью иного кредитора (в случае предоставления на бумажном носителе) или сформирована Заемщиком в личных кабинетах (<i>при несогласии клиента с суммой остатка основного долга, отраженного в БКИ по рефинансируемому(-ым) кредиту(-ам)</i>)
2.7.2.5	Если средства МСК были использованы в качестве первоначального взноса или по данным Бюро кредитных историй имеется существенная разница с графиком по сумме ОСЗ, Заемщик обязан предоставить справку об остаточном балансе МСК (выписка об остатке средств МСК), которую предоставляет Социальный фонд России (<i>Срок действия указанных документов – не более 30 календарных дней до даты заключения кредитного договора</i>).
2.8 Документы, предоставляемые поручителями – юридическими лицами (не применимо для отдельных категорий заемщиков, кредитуемых на специальных условиях⁶)	
2.8.1	Анкета-заявление на ипотечный кредит (по форме Банка)
2.8.2	Копия Устава с изменениями и дополнениями
2.8.3	Решение/ протокол уполномоченного органа юридического лица об избрании/назначении единоличного исполнительного органа юридического лица, приказ о вступлении в должность
2.8.4	Решение уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки – договора поручительства (<i>предоставляется при необходимости по дополнительному запросу после проведения правовой экспертизы</i>)

Банк вправе запросить дополнительные документы, не предусмотренные стандартным перечнем.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОФОРМЛЕНИЯ ЗАЛОГА

№ п/п	Наименование документа
Документы продавца/застройщика/цедента/залогодателя	
1	Копии паспортов/свидетельств о рождении собственников приобретаемой/закладываемой недвижимости (<i>если продавец/залогодатель/цедент физическое лицо</i>)
2	Нотариальное согласие супруга(-и) Заемщика на залог или брачный договор (<i>если продавец/залогодатель/цедент физическое лицо</i>)
3	Нотариальное согласие супруга(-и) Продавца (если продавец – физическое лицо) на отчуждение предмета залога или брачный договор
4	Решение уполномоченного органа юридического лица о совершении сделки (купли-продажи, залога) (<i>предоставляется при необходимости по дополнительному запросу после проведения правовой экспертизы</i>) (<i>если продавец/залогодатель юридическое лицо</i>)
5	Информация о реквизитах продавца для перечисления денежных средств
6	Заявление о семейном положении (по форме Банка) (<i>если продавец/залогодатель/цедент физическое лицо</i>)
Документы по предмету залога	
При предоставлении кредита на приобретение прав требования по ДДУ на основании договора уступки прав требования	

¹² График платежей по рефинансируемому кредиту должен содержать актуальные сведения последнего досрочного погашения на дату подачи заявления на ипотечный кредит и актуальный размер остатка ссудной задолженности по рефинансируемому(-ым) кредиту(-ам).

7	Документы, подтверждающие исполнение Цедентом обязательств по уплате цены договора участия в долевом строительстве в полном объеме
8	Подтверждение застройщика принадлежности уступаемых прав требования Цеденту
9	Справка, подтверждающая отсутствие подписанного акта приема-передачи объекта недвижимости по ДДУ (в случае, если застройщиком получено разрешение на ввод объекта в эксплуатацию)
10	Проект договора уступки прав требования
При предоставлении кредита на приобретение/под залог готового объекта недвижимости (если продавец/залогодатель физическое/юридическое лицо)	
11	Правоустанавливающие документы на приобретаемую/закладываемую недвижимость (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 подряда, иное)
12	Справка о наличии/отсутствии зарегистрированных лиц в продаваемом/закладываемом объекте недвижимости/Копия (выписка из) домовой (похозяйственной) книги о зарегистрированных гражданах в продаваемой/закладываемой недвижимости (для жилых помещений; срок действия справки 10 календарных дней) <i>Не предоставляется по сделкам, по которым продавцом объекта недвижимости выступает юридическое лицо, построившее объект недвижимости и являющееся первым собственником объекта недвижимости.</i>
13	Отчет об оценке недвижимости ¹³ . В отчете в обязательном порядке оценщиком должен быть сделан вывод о наличии/отсутствии перепланировок, а также о характере таких перепланировок (в случае их наличия). Для отдельных категорий заемщиков, кредитуемых на специальных условиях ⁶ оценка (в том числе прав требования вытекающих из договора участия в долевом строительстве) должна быть проведена не ранее, чем за 6 месяцев до даты выдачи закладной, органом, осуществившим государственную регистрацию прав
14	Техническое описание/документ с планом объекта сроком действия 1 месяц с даты проведения технической инвентаризации. Допускается не предоставлять техническое описание или предоставить технического описание (план) и/или кадастровый паспорт, сроком действия более 1 месяца при предоставлении клиентом отчета об оценке, в котором имеется техническое описание с планом объекта. В отчете в обязательном порядке оценщиком должен быть сделан вывод о наличии/отсутствии перепланировок, а также о характере таких перепланировок (в случае их наличия)
15	Проект договора купли-продажи приобретаемого объекта недвижимости ¹⁴
16	Согласие арендодателя на залог права аренды (субаренды) земельного участка по договору аренды (субаренды) земельного участка, в случае, если земельный участок принадлежит залогодателю на праве аренды (субаренды). (при приобретении/залоге земельного участка)
17	Справка об объектах, расположенных на земельном участке (выдается кадастровым инженером). Срок действия - 1 месяц с даты ее оформления. Допускается не представлять справку об объектах недвижимости, расположенных на земельном участке при предоставлении отчета об оценке с фотографиями земельного участка либо при наличии акта осмотра объекта недвижимости с фотографиями земельного участка, составленного специалистом Банка. В отчете/акте осмотра в обязательном порядке оценщиком/специалистом Банка должен быть сделан вывод о наличии/отсутствии на земельном участке объектов недвижимости (в том числе некапитальных) (при приобретении/залоге земельного участка)
После перехода права собственности/государственной регистрации, в целях подтверждения целевого использования ипотечного кредита, необходимо представить документы, подтверждающие государственную регистрацию права собственности Заемщика на недвижимость/права требования, содержащие штамп многофункционального центра: – правоустанавливающие документы (договор купли-продажи, договор участия в долевом строительстве, соглашение (договор) уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, акт приема-передачи квартиры); – выписку из Единого государственного реестра недвижимости, удостоверяющую произведенную регистрацию права собственности. Документы, подтверждающие государственную регистрацию права собственности Заемщика на недвижимость/права требования, могут быть предоставлены в электронном виде, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью (в случае проведения сделки по регистрации права собственности в электронной форме с использованием электронно-цифровой подписи).	

¹³ Действителен для предоставления в Банк в течение 6 месяцев с даты составления отчета, (для программы «Рефинансирование ипотечных кредитов» в течении 12 месяцев с даты составления отчета).

¹⁴ При предоставлении ипотечного кредита по программе «Ипотечное кредитование под залог имеющейся недвижимости»