



**ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ,
необходимых для рассмотрения заявлений заемщиков о предоставлении ипотечного
кредита, в том числе для оценки кредитоспособности заемщика.**

Документы, предоставляемые Заемщиком/Созаемщиком/Поручителем

1. Анкеты на получение кредита (по форме Банка).
2. Паспорт заемщика/созаемщика.
3. Страховое свидетельство 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 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 12 месяцев по форме № 2 НДФЛ/по форме Банка (выдается бухгалтером по месту работы), (срок действия 30 календарных дней)/ выписка со счета открытого в ПАО «НИКО-БАНК» либо стороннем Банке за последние 12 месяцев, на который перечисляется заработная плата, с обязательным указанием в выписке полного назначения платежа.

Работа по совместительству подтверждается следующими документами:

- копия трудового договора (контракта) заемщика/созаемщика (заверяется как трудовая книжка, см. выше);
- справка о доходах за прошедшие 12 месяцев по форме № 2-НДФЛ/по форме Банка (выдается бухгалтером по месту работы)/ выписка со счета открытого в ПАО «НИКО-БАНК» либо стороннем Банке за последние 12 месяцев, на который перечисляется заработная плата, с обязательным указанием в выписке полного назначения платежа, срок действия 30 календарных дней.

10. Если Заемщик/созаемщик зарегистрирован в качестве индивидуального предпринимателя:
 - копии налоговых деклараций за последний отчетный период с отметкой ФНС о принятии или с приложением документов, свидетельствующих о предоставлении декларации в налоговые органы (если используется патент, то патент на право применения патентной системы налогообложения);
 - справку о доходах по форме Банка, подписанную самим ИП, либо бухгалтером организации (срок действия 30 календарных дней);
 - выписку по действующему расчетному счету индивидуального предпринимателя (при наличии расчетного счета в Банке – выписка может запрашиваться сотрудником СБ/специалистом по обслуживанию физических или юридических лиц у должностных лиц Банка по устному запросу);
 - копии документов об уплате налогов/патентов за последний отчетный период;
 - по ранее выданным кредитам ИП: кредитные договоры/графики, в которых указан остаток ссудной задолженности или справки, выданные кредитными организациями, о суммах предоставленных кредитов и заключенных договорах поручительств, а также об остатках ссудной задолженности по указанным договорам;
 - документ(ы), подтверждающие доход, указанный в справке о доходах: кассовая книга доходов и расходов, тетради внутреннего учета, справки или выписки, выданные обслуживающими кредитными организациями, об оборотах по расчетным счетам за последние 12 месяцев.
11. Документ, подтверждающий оплату собственных средств (первоначального взноса)¹. При оплате первоначального взноса за счет средств МСК необходимо предоставить справку об остаточном балансе материнского капитала (выписка об остатке средств материнского семейного капитала (далее – «МСК»)), которую предоставляет Пенсионный фонд Российской Федерации. Справка должна быть выдана не более чем за 10 дней до даты заключения кредитного договора.
12. Нотариальное согласие супруга Заемщика или брачный договор (при заключении договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования одним из супругов).

Доходы пенсионеров подтверждаются следующими документами:

1. Справка Пенсионного фонда РФ/Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг о размере пенсии потенциального Заемщика в случае, если он является пенсионером по возрасту в соответствии с действующим законодательством;

¹ При предоставлении кредита на рефинансирование документ об оплате первоначального взноса не предоставляется. Исключением является оплата первоначальными средствами МСК.

2. Копия пенсионного удостоверения (в случае выхода на пенсию до 01 января 2015 года);
3. Справка Министерства внутренних дел, Министерства обороны, Федеральной службы безопасности и других министерств и ведомств о размере пенсии потенциального Заемщика, в случае назначения Заемщику пенсии за выслугу лет по достижении специально установленного возраста.
4. Договор негосударственного пенсионного обеспечения (при получении пенсионных выплат из негосударственного пенсионного фонда);
5. Выписка со счета, на который осуществляется перечисление пенсии, или справка негосударственного пенсионного фонда о произведенных пенсионных выплатах (в произвольной форме), или справка о доходах физического лица по форме 2-НДФЛ, предоставляемая негосударственными пенсионными фондами (при получении пенсионных выплат из негосударственного пенсионного фонда).

В рамках программы «Семейная ипотека» Заемщик предоставляет дополнительные документы, подтверждающие право участие в программе:

13. Свидетельства о рождении всех имеющихся детей (в том числе совершеннолетних) со штампом, подтверждающим гражданство РФ. Детям, достигшим 14 лет – копия паспорта (все страницы обязательно).

В рамках программы рефинансирования Заемщик предоставляет дополнительные документы по рефинансируемому кредиту:

14. Для расчета суммы кредита заемщик предоставляет в Банк график или кредитный договор из стороннего Банка с указанием остатка ссудной задолженности, а также реквизиты для перечисления. В случае если кредит был рефинансирован неоднократно, необходимо предоставить все копии кредитных договоров, актуальный график платежей либо его копию с обязательным визированием со стороны заемщика. График платежей по рефинансируемому кредиту должен содержать актуальные сведения последнего досрочного погашения на дату заявки. В случае отсутствия графика Заемщиком должна быть предоставлена справка об использовании средств МСК, с указанием цели использования (первоначальный взнос или досрочное погашение) и с указанием актуального остатка ссудной задолженности, заверенная подписью и печатью банка. Остаток суммы задолженности в графике сверяется с суммой ОСЗ, отраженной в отчетах БКИ. Если остаток задолженности в отчетах БКИ меньше, чем по графику платежей, то для расчета суммы кредита принимается наименьшая сумма из отчетов. В случае несогласия клиента с данной суммой остатка основного долга для перечисления по рефинансируемому кредиту, клиент может предоставить справку из банка об остатке основного долга рефинансируемого/ых кредита/ов. При рефинансировании кредитов ПАО «НИКО-БАНК» для расчета суммы кредита кредитный специалист выводит из АБС ИБСО и визирует справку Банка, содержащую сведения о размере остатка ссудной задолженности по рефинансируемому/ым кредиту/ам. Данная справка помещается в кредитное досье.
15. Если МСК был использован в качестве первоначального взноса, или по данным Бюро кредитных историй имеется существенная разница с графиком по сумме остатка ссудной задолженности, Заемщик обязан предоставить справку об остаточном балансе МСК (выписка об остатке средств МСК), которую предоставляет Пенсионный фонд Российской Федерации. Справка должна быть выдана не более чем за 10 дней до даты заключения кредитного договора.

Банк вправе запросить дополнительные документы, не предусмотренные стандартным перечнем.

6.1. Перечень документов, предоставляемых Поручителем – юридическим лицом:

1. Копия Устава с изменениями и дополнениями.
2. Решение/протокол уполномоченного органа юридического лица об избрании/назначении единоличного исполнительного органа юридического лица, приказ о вступлении в должность, справка балансовой стоимости активов на последнюю отчетную дату, согласие на совершение крупной сделки, если сделка является для общества крупной.

Банк вправе запросить дополнительные документы, не предусмотренные стандартным перечнем.

7. Перечень документов, предоставляемых по объектам недвижимости

7.1. Покупка недвижимости на первичном рынке.

Перечень документов, запрашиваемых у Застройщика (если Застройщик не аккредитован в банке):

1. Копия Устава с изменениями и дополнениями.
2. Копия лицензии на осуществление строительной деятельности / допуск СРО
3. Решение/протокол уполномоченного органа строительной компании об избрании/назначении единоличного исполнительного органа строительной компании, приказ о вступлении в должность, справка балансовой стоимости активов на последнюю отчетную дату, Решение уполномоченного органа строительной компании о совершении договора участия в долевом строительстве (в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или учредительными документами организации, при необходимости) .
4. Копия разрешения на строительство.
5. Копия правоустанавливающих документов на земельный участок (договор аренды, зарегистрированный в Росреестре, документы подтверждающие право собственности).
6. Копии документов, подтверждающих опубликование/размещение Проектной декларации.

7. Документы, подтверждающие оформление Застройщиком обеспечения исполнения своих обязательств по договорам участия в долевом строительстве (поручительство банка, страхование гражданской ответственности застройщика, другие способы. Предусмотренные законом).
8. Сведения (справка) от застройщика о дате заключения первого договора участия в долевом строительстве;
9. 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.).

Перечень документов при покупке недвижимости на основании договора уступки прав требования :

- документы Цедента, аналогичные документам застройщика, указанным в п. 1, 3, 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, дарения или по иной безвозмездной сделке, 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 объекта в эксплуатацию).

Перечень документов, предоставляемых после ввода объекта в эксплуатацию, а также при покупке недвижимости, находящейся в собственности Застройщика:

- правоустанавливающий документ на недвижимость (договор участия в долевом строительстве, соглашение (договор) уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, акт приема-передачи квартиры, договор купли-продажи недвижимости
- разрешение на ввод в эксплуатацию; техническое описание/документ с планом объекта. Допускается не предоставлять техническое описание при предоставлении клиентом отчета об оценке, в котором имеется техническое описание с планом объекта.
- отчет об оценке. В отчете в обязательном порядке оценщиком должен быть сделан вывод об отсутствии перепланировок. Данное требование не применяется, если в отчете об оценке объекта недвижимого имущества оценщиком сделаны выводы:

А) об отсутствии изменений (перепланировок) несущих конструкций (стен);

Б) об отсутствии изменений (перенос) внешних границ санузла (допустимы снос или устройство перегородки между ванной и туалетом);

В) об отсутствии изменений (переноса) входной группы.

- решение уполномоченного органа строительной компании о совершении договора (в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или учредительными документами организации, при необходимости);
- справка о наличии/отсутствии зарегистрированных в продаваемой квартире лиц (паспортист ЖЭУ, срок действия справки 10 календарных дней).

Банк вправе запросить дополнительные документы, не предусмотренные стандартным перечнем.

7.2. Покупка недвижимости на вторичном рынке.

Перечень документов на приобретаемую недвижимость на вторичном рынке (продавец – физическое лицо), а также на закладываемую недвижимость по программе «Ипотечное кредитование под залог имеющейся недвижимости» и «Рефинансирование»:

1. Паспорта/свидетельства о рождении собственников приобретаемой недвижимости.
2. Правоустанавливающие документы на приобретаемую недвижимость.
3. Справка о зарегистрированных в приобретаемой недвижимости гражданах (срок действия 10 календарных дней).
4. Техническое описание/документ с планом объекта. Допускается не предоставлять техническое описание при предоставлении клиентом отчета об оценке, в котором имеется техническое описание с планом объекта.
5. Отчет об оценке. В отчете в обязательном порядке оценщиком должен быть сделан вывод об отсутствии перепланировок. Данное требование не применяется, если в отчете об оценке объекта недвижимого имущества оценщиком сделаны выводы:
 - А) об отсутствии изменений (перепланировок) несущих конструкций (стен);
 - Б) об отсутствии изменений (перенос) внешних границ санузла (допустимы снос или устройство перегородки между ванной и туалетом);
 - В) об отсутствии изменений (переноса) входной группы);
6. Нотариальное согласие супруга продавца на отчуждение имущества (кроме случаев приобретения имущества, полученного продавцом в порядке наследования, дарения, по иным безвозмездным сделкам или в случае наличия заключенного брачного договора, устанавливающего иной, чем совместная собственность, режим имущества супругов (при этом в Банк представляется брачный договор)).
7. Документ, подтверждающий оплату собственных средств (первоначального взноса).
8. Отчет об оценке недвижимости.

Перечень документов на приобретаемую недвижимость на вторичном рынке (продавец – юридическое лицо):

1. Копия Устава с изменениями и дополнениями.
 2. Решение/протокол уполномоченного органа юридического лица об избрании/назначении единоличного исполнительного органа юридического лица, приказ о вступлении в должность, справка балансовой стоимости активов на последнюю отчетную дату, решение о совершении сделки (в случаях, предусмотренных действующим законодательством и/или учредительными документами организации, при необходимости)
 3. Правоустанавливающий документ на недвижимость (договор участия в долевом строительстве, соглашение (договор) уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, акт приема-передачи квартиры, договор купли-продажи недвижимости и другие.
 4. Техническое описание/документ с планом объекта. Допускается не предоставлять техническое описание при предоставлении клиентом отчета об оценке, в котором имеется техническое описание с планом объекта.
 5. Отчет об оценке. При этом оценщиком в отчете об оценке объекта недвижимого имущества должны быть сделаны выводы:
 - А) об отсутствии изменений (перепланировок) несущих конструкций (стен);
 - Б) об отсутствии изменений (перенос) внешних границ санузла (допустимы снос или устройство перегородки между ванной и туалетом);
 - В) об отсутствии изменений (переноса) входной группы;
 6. Справка о наличии/отсутствии зарегистрированных в продаваемой квартире лиц (паспортист ЖЭУ, срок действия справки 10 календарных дней).
 7. Отчет об оценке недвижимости.
- Банк вправе запросить дополнительные документы, не предусмотренные стандартным перечнем.

7.4. Перечень документов на приобретаемую недвижимость по программе «Ипотечное кредитование под залог имеющейся недвижимости»:

1. Паспорта/свидетельства о рождении собственников приобретаемого объекта недвижимости (для физических лиц)/Копия свидетельства о государственной регистрации и/или о внесении сведений в ЕГРЮЛ (для юридических лиц).
2. Правоустанавливающие документы на приобретаемый объект недвижимости.
3. Проект договора купли-продажи/договора участия в долевом строительстве/договора уступки прав требования по приобретаемому объекту недвижимости. После перехода права собственности/государственной регистрации предоставить договор для подтверждения целевого использования кредита.
4. Информация о реквизитах продавца для перечисления денежных средств.
5. В целях подтверждения целевого использования ипотечного кредита необходимо представить документы, подтверждающие оформление недвижимости в собственность Заемщика: зарегистрированный договор купли-продажи, договор участия в долевом строительстве, соглашение (договор) уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве, акт приема-передачи квартиры.

Банк вправе запросить дополнительные документы, не предусмотренные стандартным перечнем.