**Примерный полный перечень документов для получения кредита**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№№ пп** | **Перечень документов и информации** | **Примечание** |
| **1** | **2** | **3** |
|  | **Раздел. Перечень документов** |  |
| **1** | **Правоустанавливающие документы застройщика** |  |
| 1.1 | Устав, изменения или дополнения к нему (заёмщика, поручителя, залогодателя) |  |
| 1.2 | Документы, подтверждающие полномочия руководителя организация (застройщика, поручителя, залогодателя) |  |
| 1.3 | Выписка из реестра акционеров (если в составе акционеров общества единственный акционер) |  |
| 1.4 | Корпоративное одобрение сделки уполномоченным органом заёмщика (согласие) (заёмщика, поручителя, залогодателя) |  |
| **2** | **Финансовая модель (бизнес-план)** |  |
| 2.1 | Финансовая модель проекта |  |
| 2.2 | Информация о фактических продажах площадей в проекте/заключённых договорах долевого участия в денежном и количественном выражении | при наличии |
| 2.3 | Бюджет проекта, в т.ч. фактические вложения, объёмы, стоимость выполненных работ/понесённых затрат |  |
| **3** | **Документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок** |  |
| 3.1. | Договор купли-продажи/аренды земельного участка/иные документы, подтверждающие приобретение прав на участок застройки, в т.ч. документы, подтверждающие оплату, акты приёма-передачи к ним |  |
| 3.2. | Договор о развитии застроенной территории/комплексном развитии территории |  |
| 3.3. | Выписка из Единого государственного реестра недвижимости |  |
| 3.4 | Решения, постановления, распоряжения, акты органов государственной власти о предоставлении земельных участков, межевые планы |  |
| 3.5 | Правила землепользования и застройки муниципального образования | при наличии |
| 3.6. | Кадастровый паспорт |  |
| 3.7. | Свидетельства о праве собственности | при наличии |
| **4** | **Необходимые разрешения и исходно-разрешительная документация в соответствии с законодательством Российской Федерации** |  |
| 4.1 | Разрешение на строительство |  |
| 4.2 | Градостроительный план земельного участка (ГПЗУ), постановление об утверждении ГПЗУ |  |
| 4.3 | Результаты (отчёты) инженерных изысканий |  |
| 4.4 | Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения/справки о выполнении технических условий |  |
| 4.5 | Заключение о проведённых обследованиях зданий и сооружений |  |
| 4.6 | ТЭО проекта |  |
| 4.7 | Положительное заключение по результатам экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий |  |
| 4.8 | Проектная документация стадии «Проект», «Рабочая документация» (в полном объёме со всеми изменениями/разделы ПЗ, ПЗУ, АР, ПОС, ПОД) |  |
| 4.9 | Спецификации инженерного и технологического оборудования |  |
| 4.10 | Заключение экспертиз сметной документации и сметная документация стадии «Проект», «Рабочая документация» |  |
| 4.11 | Акты приёма-передачи рабочей документации, в т.ч. реестр рабочей документации, переданной подрядчику |  |
| 4.12 | Заключение экспертиз промышленной безопасности и декларация промышленной безопасности (при необходимости её разработки в соответствие с действующим законодательством) | при необходимости |
| 4.13 | Проектная декларация (при необходимости её разработки в соответствие с действующим законодательством) | при необходимости |
| 4.14 | Заключение о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям 214-ФЗ |  |
| 4.15 | Проект планировки территории | при наличии |
| 4.16 | Согласование о строительстве в зоне с особыми условиями использования территории |  |
| 4.17 | Ордер на производство работ |  |
| **5** | **Документы, характеризующие финансовое состояние застройщика-заёмщика, в том числе подтверждающие участие застройщика собственным капиталом в реализации проекта** |  |
| 5.1 | Бухгалтерская отчётность за последние 5 отчётных дат (форма №1, форма №2) по Заёмщику/Поручителю |  |
| 5.2 | Расшифровка основных статей баланса на последнюю отчётную дату / оборотно-сальдовые ведомости отдельных счетов |  |
| 5.3 | МСФО/консолидированная отчётность по группе | при наличии |
| 5.4 | Справка из ИФНС об отсутствии (наличии) задолженности перед бюджетом и внебюджетными фондами на текущую дату |  |
| 5.5 | Справка из ИФНС об открытых р/с в банках на текущую дату либо справка заёмщика об открытых р/с в банках на текущую дату |  |
| 5.6 | Справка о наличии судебных исков, предъявленных к заёмщику на текущую дату |  |
| 5.7 | Справка из банков о кредитной истории и наличии картотеки к расчётным счетам |  |
| 5.8 | Иные документы для анализа финансового положения заёмщика, указанные в приложении №2 Положения Банка России №590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности» |  |
| **6** | **Договоры, заключённые застройщиком в целях осуществления строительства** |  |
| 6.1 | Договор генерального подряда |  |
| 6.2 | Договоры субподряда, заключённые в исполнение договора генерального подряда, при аффилированности генерального подрядчика и застройщика | выборочно по запросу |
| 6.3 | Договор с генеральным проектировщиком на разработку проектной документации, задание на проектирование (стадии «Проект», «Рабочая документация») |  |
| 6.4 | Иные договоры, определяющие взаимоотношения между основными участниками реализации проекта |  |
| **7** | **Информация о структуре группы застройщика, участниках проекта (подрядчик, технический заказчик) и их опыте работы** |  |
| 7.1 | Структура группы застройщика с отражением финансовых и юридических связей, ролей участников группы и опыта работы в жилищном строительстве, конечных бенефициаров |  |
| 7.2 | Структура владения проектом (информация по сделке купли-продажи проекта, источниках финансирования) |  |
| 7.3 | Основные участники проекта и взаимосвязи между ними (инвестор, застройщик, генеральный подрядчик, технический заказчик, лицо, осуществляющий авторский надзор, крупные подрядчики, поставщики оборудования) и их опыт |  |
| 7.4 | Стройбаланс: портфель реализованных, текущих, планируемых проектов с описанием основных характеристик проектов |  |
| 7.5 | Информация о фактических продажах площадей в реализованных и реализуемых проектах в денежном и количественном выражении за 12 месяцев |  |
| 7.6 | Кредитный портфель группы с указанием кредиторов, заёмщиков, основных условий кредитов |  |
| 7.7 | Выписки из реестра членов СРО основных участников |  |
| 7.8 | Лицензии Ростехнадзора, Минтранса, МЧС, ФСБ основных участников проекта (при необходимости таковых в рамках реализации проекта) |  |
| 7.9 | Краткие резюме менеджеров проекта, ключевого инженерно-технического персонала | по запросу |
| **8** | **Документы, связанные с предоставлением застройщиком обеспечения исполнения своих обязательств по кредиту** |  |
| 8.1 | Перечень передаваемого в залог имущества с описанием его основных характеристик |  |
| 8.2 | Выписки из Единого государственного реестра недвижимости по объектам недвижимости/о правах отдельного лица |  |
| 8.3 | Иные документы, характеризующие обеспечение по кредиту | по запросу |
| **9** | **Иные документы, характеризующие проект строительства** |  |
| 9.1 | Информация о рынке региона | по запросу |
| 9.2 | Обременения по проекту (доля города, обязательства застройщика по строительству социальных объектов) | при наличии |
| 9.3 | Инвестиционный контракт | при наличии |
| 9.4 | Справка о подрядных организациях и их опыту по выполнению строительно-монтажных работ |  |
| 9.5 | График производства работ (первоначальный, актуальный) в произвольной форме |  |
| 9.6 | Исполнительная документация, предоставляемая в ходе осмотра строительной площадки (акты освидетельствования, журналы учёта, исполнительные схемы, акты испытаний, протоколы лабораторных исследований, паспорта, сертификаты соответствия, документы о качестве бетонной смеси, иные) |  |
| 9.7 | Документы строительного контроля (приказы о назначении, положение о строительном контроле генерального подрядчика, договоры с лабораториями, журнал авторского надзора, программа проверок, акты и предписания надзорных органов, отчёты строительного контроля, извещение о начале строительства с отметкой органа госстройнадзора, иные) |  |
| 9.8 | Документы, подтверждающие затраты на строительство объекта (реестр платёжных поручений и копии платёжных поручений, реестр договоров и копии договоров, реестр актов и копии актов о приёмке выполненных работ КС-2, реестр справок и копии справок о стоимости выполненных работ КС-3, реестр иных документов и копии документов о приёмке выполненных работ) |  |
| 9.9 | Результаты тендерных процедур по выбору подрядчиков и поставщиков (конкурсные листы, протоколы тендерных комиссий) |  |
| 9.10 | Иные документы, характеризующие проект строительства | по запросу |
| 9.11 | Согласие застройщика на передачу Банком России сведений органам государственной власти | по запросу |