

Документы¹
для проведения правовой экспертизы в части залоговой экспертизы
в отношении недвижимого залогового имущества (ипотеки)
(здания, строения, сооружения)

Информация о недвижимом залоговом имуществе (оригиналы или надлежащим образом заверенные копии):

1. Заявление об обеспечении исполнения обязательств по договору займа (с указанием вида, срока, размера обеспечения),
2. Справка с указанием перечня залогового имущества, включающая в себя:
 - данные об объекте недвижимости (наименование, адрес, описание, кадастровый номер) согласно выписки из ЕГРН,
 - данные о земельном участке, на котором расположен объект недвижимости, его кадастровый номер согласно выписки из ЕГРН и правовой статус (собственность или право аренды с указанием срока);
 - наименование Залогодателя;
 - предварительная стоимость без учета НДС (если оценка не проведена);
 - данные об имеющейся оценке имущества с указанием стоимости без учета НДС (если оценка производилась),
 - указание на отсутствие запретов или ограничений на совершение сделок залога применимым правом, учредительными и внутренними документами Залогодателя и/или договорами/соглашениями, стороной которого он является и/или которые могут иметь для него обязательную силу; отсутствие ареста и иных обременений в отношении имущества².
3. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (раздел 1-5 Формы выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости – Приложение к приказу Минэкономразвития России от 20.06.2016 № 378).
4. Правоустанавливающие документы (договоры о приобретении имущества или иные документы).
5. Документы, подтверждающие оплату залогового имущества, приобретенного в течение 3 лет, предшествующих дате залога.
6. Документы, подтверждающие права на земельный участок (если оформлены земельно-правовые отношения).
7. Бухгалтерская справка о балансовой стоимости залогового имущества на последнюю отчетную дату.
8. Отчет об оценке имущества, передаваемого в залог, на дату не ранее 6 месяцев до даты подписания договора залога³ (с приложением копии квалификационного аттестата оценщика).
9. Сведения о необходимости корпоративного одобрения залога

¹ Проведение правовой экспертизы имеет цель установить статус объекта недвижимости - наличие права собственности и отсутствие обременений (а не его ликвидности и стоимости)

² Залогодателю необходимо указать, что на дату заключения Договора залога предмет залога принадлежит ему на праве собственности, не продан, не отчуждён иным способом, в споре или под арестом не состоит, не является предметом залога по другому договору, не передан третьим лицам в аренду и/или безвозмездное пользование, свободен от иных обременений и прав на него третьих лиц, соответствует действующим стандартам и требованиям.

³ отчет об оценке объекта залога должен быть выполнен оценщиком, имеющим соответствующий предмету оценки квалификационный аттестат, копия которого прикладывается к отчету об оценке.

уполномоченным органом Залогодателя, если это предусмотрено законом или уставом *(на момент проведения комплексной экспертизы)*.

10. Документы об одобрении залога уполномоченным органом Залогодателя, если это предусмотрено законом или уставом *(на момент подписания договора займа)*.

11. Согласие собственника земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности⁴ *(в случае залога прав аренды на земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности)*

12. Согласие собственника объекта недвижимости (в случае, если объект недвижимости находится в государственной собственности).

⁴ При аренде земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, на срок более чем пять лет залог права аренды допускается без согласия собственника земельного участка при условии его уведомления (статья 62 ФЗ от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»).