

Іпотека нерухомого майна

Іпотека нерухомого майна фізичною особою:

- свідоцтво про право власності, або договір купівлі-продажу нерухомого майна, або договір дарування, або інший документ, який підтверджує право власності на нерухоме майно – повинні бути зареєстровані в БТІ разом з витягом БТІ про реєстрацію (або реєстраційне свідоцтво БТІ/реєстраційний напис на правовстановлюючому документі);
- технічний паспорт на нерухоме майно виданий БТІ з відміткою про поточну інвентаризацію об'єкту датованою не пізніше як шість місяців тому по відношенню до дати отримання витягу з БТІ для іпотеки;
- витяг з реєстру БТІ (з відміткою про передачу нерухомого майна в іпотеку);
- копії сторінок паспорту та ідентифікаційного коду власника нерухомості та дружини/чоловіка;
- згода дружини/чоловіка посвідчена нотаріально, або присутність у нотаріуса при укладенні договору іпотеки;
- документ, який підтверджує право власності (право користування) на земельну ділянку на якій розташований об'єкт нерухомості, окрім передачі в іпотеку квартири в багатоповерховому будинку або вбудованого приміщення;
- витяг з бази даних автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру з відомостями про наявні обмеження (обтяження) прав на земельну ділянку;
- висновок незалежного оцінювача (який має посвідчення та свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок) про вартість земельної ділянки, який повинен бути прошитий, скріплений печаткою та підписаний експертом - надається, за наявності Акта про право власності на земельну ділянку;
- довідка із управління земельних ресурсів про правовий статус земельної ділянки;
- довідка про відсутність заборгованості по земельному податку/по орендній платі;
- якщо є діти, свідоцтво про народження/паспорт дитини;
- дозвіл органу опіки та піклування на продаж (іпотеку) житла (потрібний у випадку, якщо у продавця майна, що набуває за рахунок кредиту і переданого в іпотеку банку, є неповнолітня дитина, незалежно від того, де ця дитина проживає; неповнолітня дитина - дитина у віці до 18 років, якщо згідно із законом він не вступив в права повнолітнього раніше цього віку) – у разі одночасного укладення договорів купівлі-продажу та договору іпотеки;
- дозвіл органу опіки та піклування на передачу житла в іпотеку (за умов якщо співвласником предмету іпотеки є неповнолітня особа; якщо у іпотекодавця є неповнолітня дитина, незалежно від того, де ця дитина проживає)
- довідка з ЖЕО (Ф-3) про склад зареєстрованих по даному місцю проживання осіб; у разі іпотеки будинку перелік зареєстрованих осіб підтверджується будинковою книгою (надається в оригіналі для ознайомлення), за наявності у іпотекодавця неповнолітніх дітей – довідку з ЖЕО (Ф-3) про місце реєстрації неповнолітніх дітей;
- довідки про відсутність комунальних боргів;

- за умов передачі в іпотеку квартири: в квартирі не повинні бути прописані неповнолітні діти та особи похилого віку, прописані можуть бути тільки власники квартири, у виключних випадках за рішенням кредитного комітету в іпотеку може бути передана квартира, в якій прописані інші особи ніж власники, які повинні бути присутні при укладанні договору іпотеки з оригіналом паспорту та ідентифікаційним кодом;
- довідку з відділу Державної виконавчої служби, за місцем реєстрації Позичальника, про відсутність відкритих виконавчих проваджень по яких він є боржником.

Іпотека нерухомого майна юридичною особою:

- свідоцтво про реєстрацію підприємства, статут підприємства, установчий договір, довідка з ЄДРПОУ, протокол та наказ про призначення керівника підприємства, картка зразків підпису керівників, копія сторінок паспорту та ідентифікаційного коду засновників підприємства та першого керівника;
- витяг з ЄДРПОУ для укладення договору застави нотаріально;
- протокол зборів засновників, про прийняття рішення щодо передачі в іпотеку нерухоме майно (вказати основні родові признаки майна) та з наданням повноважень особі для підписання договору та додаткових угод до нього (або рішення власника) – 2 примірника;
- свідоцтво про право власності, або договір купівлі-продажу нерухомого майна, або договір дарування, або інший документ, який підтверджує право власності на нерухоме майно – повинні бути зареєстровані в БТІ разом з витягом БТІ про реєстрацію (або реєстраційне свідоцтво БТІ/реєстраційний напис на правовстановлюючому документі);
- технічний паспорт на нерухоме майно виданий БТІ з відміткою про поточну інвентаризацію об'єкту датованою не пізніше як шість місяців тому по відношенню до дати отримання витягу з БТІ для іпотеки;
- витяг з реєстру БТІ (з відміткою про передачу нерухомого майна в іпотеку);
- документ, який підтверджує право власності (право користування) на земельну ділянку на якій розташований об'єкт нерухомості, окрім передачі в іпотеку квартири в багатоповерховому будинку або вбудованого приміщення;
- довідка із управління земельних ресурсів про правовий статус земельної ділянки;
- довідка про відсутність заборгованості по сплаті податку за землю, або про відсутність заборгованості по сплаті орендних платежів;
- витяг з бази даних автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру з відомостями про наявні обмеження (обтяження) прав на земельну ділянку – надається, за наявності Акта про право власності на земельну ділянку;
- висновок незалежного оцінювача (який має посвідчення та свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок) про вартість земельної ділянки, який повинен бути прошитий, скріплений печаткою та підписаний експертом - надається, за наявності Акта про право власності на земельну ділянку;
- довідка про балансову вартість нерухомого майна – 2 примірника;
- довідки про відсутність комунальних боргів

- за умов передачі в іпотеку квартири: в квартирі не повинні бути прописані неповнолітні діти та особи похилого віку, крім того особи які прописані в квартирі повинні бути присутні при укладанні договору іпотеки з оригіналом паспорту та ідентифікаційним кодом;
- довідку з відділу Державної виконавчої служби, за місцем реєстрації Позичальника, про відсутність відкритих виконавчих проваджень по яких він є боржником.

Іпотека майнових прав на нерухоме майно фізичною особою:

- свідоцтво про право власності, або договір купівлі-продажу нерухомого майна, або договір дарування, або інший документ, який підтверджує майнові права на нерухоме майно – повинні бути зареєстровані в БТІ разом з витягом БТІ про реєстрацію (або реєстраційне свідоцтво БТІ);
- технічний паспорт на нерухоме майно виданий БТІ з відміткою про поточну інвентаризацію об'єкту датованою не пізніше як шість місяців тому по відношенню до дати отримання витягу з БТІ для іпотеки;
- витяг з реєстру БТІ (з відміткою про передачу нерухомого майна в заставу);
- паспорт та ідентифікаційний номер власника майнових прав та його дружини/чоловіка;
- свідоцтво про народження / паспорт дитини;
- згода подружжя посвідчена нотаріально, або присутність у нотаріуса при укладенні договору іпотеки;
- документ, який підтверджує право власності (право користування) на земельну ділянку під об'єктом нерухомості;
- витяг з бази даних автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру з відомостями про наявні обмеження (обтяження) прав на земельну ділянку – надається, за наявності Акта про право власності на земельну ділянку;
- висновок незалежного оцінювача (який має посвідчення та свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок) про вартість земельної ділянки, який повинен бути прошитий, скріплений печаткою та підписаний - надається, за наявності Акта про право власності на земельну ділянку;
- дозвіл органу опіки та піклування на продаж (іпотеку) житла (потрібний у випадку, якщо у продавця майна, що набуває за рахунок кредиту і переданого в іпотеку банку, є неповнолітня дитина, незалежно від того, де ця дитина проживає; неповнолітня дитина - дитина у віці до 18 років, якщо згідно із законом він не вступив в права повнолітнього раніше цього віку) – у разі одночасного укладення договорів купівлі-продажу та договору іпотеки;
- дозвіл органу опіки та піклування на передачу житла в іпотеку (за умов якщо співвласником предмету іпотеки є неповнолітня особа; якщо у іпотекодавця є неповнолітня дитина, незалежно від того, де ця дитина проживає);
- довідка з ЖЕО (Ф-3) про склад зареєстрованих по даному місцю проживання осіб; у разі іпотеки будинку перелік зареєстрованих осіб підтверджується будинковою книгою (надається в оригіналі для ознайомлення), за наявності у іпотекодавця неповнолітніх дітей – довідку з ЖЕО (Ф-3) про місце реєстрації неповнолітніх дітей;

- довідки про відсутність комунальних боргів;
- довідку з відділу Державної виконавчої служби, за місцем реєстрації Позичальника, про відсутність відкритих виконавчих проваджень по яких він є боржником.

Іпотека майнових прав на нерухоме майно юридичною особою:

- свідоцтво про реєстрацію підприємства, статут підприємства, установчий договір, довідка з ЄДРПОУ, протокол та наказ про призначення керівника підприємства, картка зразків підпису керівників, копія сторінок паспорту та ідентифікаційного коду першого керівника та засновника;
- витяг з ЄДРПОУ для укладення договору застави нотаріально;
- протокол зборів засновників, про прийняття рішення щодо передачі в іпотеку майнові права не нерухоме майно (вказати основні родові признаки майна) та з надання м повноважень особі для підписання договору та додаткових угод до нього (або рішення власника) – 2 примірника;
- договір купівлі-продажу нерухомого майна, або інший договір, який підтверджує набуття у майбутньому права власності на нерухоме майно;
- технічний паспорт на нерухоме майно виданий БТІ з відміткою про поточну інвентаризацію об'єкту датованою не пізніше як шість місяців тому по відношенню до дати отримання витягу з БТІ для іпотеки (за наявності – відповідно до інших наданих документів);
- витяг з реєстру БТІ (з відміткою про передачу нерухомого майна в заставу), за наявності – відповідно до інших наданих документів;
- документ, який підтверджує право власності (право користування) на земельну ділянку під об'єктом нерухомості;
- витяг з бази даних автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру з відомостями про наявні обмеження (обтяження) прав на земельну ділянку – надається, за наявності Акта про право власності на земельну ділянку;
- висновок незалежного оцінювача (який має посвідчення та свідоцтво оцінювача з експертної грошової оцінки земельних ділянок) про вартість земельної ділянки - надається, за наявності Акта про право власності на земельну ділянку;
- довідки про відсутність комунальних боргів;
- довідку з відділу Державної виконавчої служби, за місцем реєстрації Позичальника, про відсутність відкритих виконавчих проваджень по яких він є боржником.

Увага!

Іпотекодавець зобов'язаний не здійснювати реєстрацію за адресою квартири, яка є предметом іпотеки - неповнолітніх осіб, осіб похилого віку та будь яких третіх осіб на протязом строку дії договору іпотеки. Ця умова обов'язково повинна бути зазначена в договорі іпотеки.