

Перечень стандартных документов, необходимых для оформления в залог нежилой недвижимости вместе с землей юр. лицом

1. Правоустанавливающие документы на нежилую недвижимость (договора купли-продажи, дарения, мены, свидетельство о праве на наследство, документы, подтверждающие оплату и т.п.).
2. Свидетельство о праве собственности на нежилую недвижимость (для объектов, оформленных в собственность с 15.07.16 – выписка из ЕГРН).
3. Договор аренды земли, на которой находится нежилая недвижимость.
4. Согласие местной администрации (арендодателя) на передачу в залог арендуемой земли.
5. Кадастровый план земельного участка (с указанием нормативной стоимости земли).
6. Кадастровый паспорт на нежилую недвижимость.
7. поэтажный план - как правило, входит в состав кадастрового паспорта.
8. Экспликация к поэтажному плану - как правило, входит в состав кадастрового паспорта.
9. Справка об отсутствии каких-либо обременений на закладываемую недвижимость (выписка из ЕГРН).
10. Документ, подтверждающий уплату налогов на недвижимость.
11. Протокол о согласии акционеров (акционера) на получение кредита и залог недвижимости. В нем также желательно подтвердить полномочия гендиректора (для юридических лиц).
12. Копия паспорта собственника недвижимости.
13. Учредительные документы залогодателя (устав, учредительный договор, протокол о назначении гендиректора, приказ о назначении главного бухгалтера, свидетельство о постановке на налоговый учет, свидетельство о внесении изменений в ЕГРЮЛ, информационное письмо об учете в ЕГРН).
14. Выписка из ЕГРЮЛ/ выписка из ЕГРИП (выдается по месту регистрации в налоговом органе, действительна 1 месяц).
15. Заявление на регистрацию (оформляется от залогодателя/его представителя при подаче документов на регистрацию в Росреестр).
16. Копию платежного поручения об уплате госпошлины за регистрацию залога.

При подаче документов на регистрацию в регистрирующий орган (по месту нахождения недвижимости) необходимо присутствие залогодателя или представителя залогодателя (с нотариально оформленной доверенностью) для сопровождения и совместного устранения претензий при передаче на регистрацию документов.

Оформление договора (-ов) ипотеки возможно как в нотариальной форме, так и в простой письменной форме. Стоимость комиссии нотариуса – зависит от размера кадастровой стоимости закладываемой недвижимости, при этом рыночная стоимость должна быть в 2 раза больше размера кредита.

Данный перечень составлен, исходя из практики регистрации ипотеки, сложившейся за долгое время, но, как показывает эта практика, в каждом конкретном случае, регистрационный орган может запросить дополнительные сведения или документы, касающиеся идентификации объекта недвижимости (например, при расхождении адресов, номеров комнат, помещений, площадей в различных документах для сопоставления и т.п.)