

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Центральный банк Российской Федерации и Акционерное общество «ДОМ.РФ» в дополнение к письму Минстроя России, Банка России, АО «ДОМ.РФ» от 15.04.2019 № 13275-ВЯ/07, 01-40/2711, 4373-АП направляют для учета и использования в работе Рекомендации по форме заявки застройщика в уполномоченный банк о предоставлении проектного финансирования строительства жилья с использованием счетов эскроу и примерному перечню документов, представляемых в банк для рассмотрения вопроса о предоставлении проектного финансирования.

Рекомендуем застройщикам принимать меры для оперативного представления в уполномоченные банки пакета документов, необходимого для принятия решения о кредитовании, и обеспечивать надлежащее качество оформления документов.

Рекомендуем уполномоченным банкам принимать меры для возможно оперативного принятия решений по обращениям застройщиков на основании всестороннего рассмотрения документов, представленных застройщиками, а также контролировать сроки принятия решений.

Данные Рекомендации опубликованы на официальных сайтах Минстроя России, Банка России, АО «ДОМ.РФ» в Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Приложение: на 20 л.

Приложение: на ___ л.

Заместитель Министра
строительства и жилищно-
коммунального хозяйства
Российской Федерации

Н.Е. Сташишин

24.06.2021 25064-нз/04

Заместитель Министра
Председателя
Центрального банка
Российской Федерации

О.В. Полякова

24.06.2021
№ 08-40/5813

Заместитель
генерального
директора
АО «ДОМ.РФ»

А.Н. Федорко

24.06.2021

7826-АФ

Рекомендации

по форме заявки застройщика в уполномоченный банк о предоставлении проектного финансирования строительства жилья с использованием счетов эскроу и примерному перечню документов, представляемых в банк для рассмотрения вопроса о предоставлении проектного финансирования

Минстрой России, Банк России и АО «ДОМ.РФ» в соответствии с подпунктом «л» пункта 6 перечня поручений Президента Российской Федерации по итогам расширенного заседания президиума Государственного Совета Российской Федерации 28.09.2020 направляют настоящие Рекомендации для учета и использования в работе уполномоченными банками, осуществляющими кредитование застройщиков, реализующих проекты долевого жилищного строительства с использованием счетов эскроу (далее соответственно – банки, застройщики), и застройщиками в целях совершенствования данного направления кредитования, взаимодействия банков и застройщиков.

1. В целях совершенствования взаимодействия застройщиков и банков, оптимизации затрат на подготовку документации застройщиками и ее рассмотрение банками рекомендуем использовать форму заявки о предоставлении проектного финансирования, а также примерный перечень документов, представляемых в банк для рассмотрения вопроса о предоставлении проектного финансирования, согласно приложениям 1 и 2 к настоящим Рекомендациям (далее соответственно – заявка, перечень).

2. Банкам рекомендуется доработать внутренние документы в целях применения заявки и перечня, а также разместить доработанные с учетом настоящих Рекомендаций документы, предназначенные для использования застройщиками, на сайте банка в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (далее – сайт).

Банкам рекомендуется предоставить застройщикам возможность направления заявки как в электронной форме (например, посредством ее размещения на сайте либо посредством агрегатора проектного финансирования, размещенного на сайте АО «ДОМ.РФ», если банком принято решение о его использовании), так и на бумажном носителе.

3. Перечень документов, представляемых в банк для рассмотрения вопроса о предоставлении проектного финансирования, предусмотренный приложением 2 к настоящим Рекомендациям, является примерным, носит рекомендательный характер и может быть уточнен (дополнен, сокращен) с учетом конкретного проекта жилищного строительства, по которому направлена заявка, наличия в банке документов, ранее представленных застройщиком и не требующих актуализации, а также возможности получения документов из государственных информационных систем в органах государственной власти), из Единой информационной системы жилищного строительства.

4. Внутренними документами банка может предусматриваться представление отдельных документов из перечня при направлении заявки в целях проведения предварительного анализа проекта жилищного строительства. Информацию о составе данных документов также рекомендуется разместить на сайте.

5. Банкам рекомендуется придерживаться следующих примерных сроков рассмотрения заявок:

по проектам комплексной застройки (освоения, развития) территорий и по аналогичным проектам – 45 рабочих дней;

по проектам, не относящимся к проектам комплексной застройки (освоения, развития) территорий, и иным аналогичным, – 35–40 рабочих дней.

6. Принимая во внимание необходимость оптимизации взаимодействия, сокращения сроков рассмотрения заявок застройщиков, рекомендуем учитывать, что принятие решения о предоставлении проектного финансирования осуществляется банком на основе оценки уровня кредитного риска по конкретному проекту по результатам всестороннего анализа проекта и рисков, связанных с его реализацией, и, соответственно, при условии получения от застройщика достаточного объема информации, необходимой для формирования профессионального суждения об уровне кредитных и иных рисков по проекту.

Приложение 1
к Рекомендациям по форме заявки застройщика в
уполномоченный банк о предоставлении
проектного финансирования строительства жилья
с использованием счетов эскроу и примерному
перечню документов, представляемых в банк
для рассмотрения вопроса о предоставлении
проектного финансирования

Заявка о предоставлении проектного финансирования на дд.мм.гггг¹

№ п/п	Наименование	Характеристика	Комментарии, примеры для заполнения ²
Информация о проекте строительства (далее – Проект)			
1	Общие данные		
1.1	Коммерческое наименование Проекта		При наличии ³ , в том числе при наличии нескольких наименований, указываются все
1.2	Местонахождение Проекта	субъект Российской Федерации	
		полный адрес	Населенный пункт, место расположения (имеющаяся информация: улица, строительный квартал, дом, владение и иное)
1.3	Сайт Проекта		При наличии
1.4	Идентификационный номер (ID) объекта по данным Единой информационной системы жилищного строительства (ЕИСЖС)		При наличии и размещении в ЕИСЖС
2	Характеристики Проекта		

¹ Здесь и далее – даты указываются в формате дд.мм.гггг или мм.гггг.

² При отсутствии на дату направления заявки сведений, документов в ячейке указывается обозначение «–», «не получено» или аналогичное.

³ Здесь и далее – при наличии сведений по состоянию на дату направления заявки.

№ п/п	Наименование		Характеристика				Комментарии, примеры для заполнения ²	
2.1	Тип Проекта						Комплексное освоение территории, развитие застроенной территории, точечная застройка и иное	
2.2	Категория жилья						Стандартное, бизнес, элит и иное – указывается в соответствии с категорией жилья, определенной застройщиком	
2.3	Количество зданий, этажность и общая площадь зданий по Проекту, в том числе по очередям строительства при их наличии						Пример заполнения: 3 жилых 14-этажных здания общей площадью 60 000 кв. м, в том числе: 1-я очередь – корпуса 1 и 2 общей площадью 40 000 кв. м (20 000 x 2); 2-я очередь – корпус 1 площадью 20 000 кв. м	
2.4	Структура планируемых к продаже (реализации) площадей Проекта, всего		Квартиры (общая площадь жилых помещений), кв. м	Машино-места, ед. / кв. м	Нежилые помещения (апартаменты, кладовые), кв. м	Нежилые помещения для коммерческого использования, кв. м	Указать, как определяется объем машино-мест (в ед. или в кв. м)	
2.5	Реализовано помещений Проекта, всего		Квартиры	Машино-места	Нежилые помещения	Нежилые помещения для коммерческого использования	При наличии реализованных объектов, по которым имеются договоры участия в долевом строительстве, зарегистрированные в установленном порядке, или заключены иные договоры	
общая площадь, кв. м / количество, ед.								
средняя цена, 1 кв. м / 1 ед.								

№ п/п	Наименование	Характеристика	Комментарии, примеры для заполнения ²				
2.6	Планируемая инфраструктура, в том числе: <table border="1" data-bbox="472 199 833 352"> <tr> <td data-bbox="472 199 833 240">социальная</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 240 833 282">транспортная</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 282 833 323">инженерная</td> </tr> <tr> <td data-bbox="472 323 833 352">иная</td> </tr> </table>	социальная	транспортная	инженерная	иная		Пример заполнения: школа на 630 мест, детское дошкольное учреждение на 150 мест
социальная							
транспортная							
инженерная							
иная							
2.7	Конструктив недвижимости		Кирпичные, крупноблочные, монолитные и иные. Особенности конструкции (наличие подземного паркинга и иное)				
2.8	Тип отделки		С отделкой (без отделки)				
2.9	Дата начала строительства (планируемая дата начала строительства)						
2.10	Планируемая дата ввода в эксплуатацию						
2.11	Текущая стадия строительной готовности, %						
2.12	Фотографии возводимых застройщиком объектов недвижимости		Рендер или фотография со строительной площадки, отражающие текущее состояние строительства объектов				
3	Исходная и разрешительная документация по Проекту (ИРД)						
3.1	Состав полученной ИРД		Наименования и реквизиты имеющихся документов, в том числе разрешение на строительство				
3.2	Текущая стадия получения ИРД		Наименования и плановые сроки получения, если часть документов на дату направления заявки не получена, в том числе разрешение на строительство				

№ п/п	Наименование	Характеристика	Комментарии, примеры для заполнения ²
3.3	Планируемые сроки начала и завершения проектирования		
3.4	Дата получения градостроительного плана земельного участка с параметрами Проекта		В случае отсутствия указать плановые сроки получения
3.5	Наличие положительного заключения экспертизы проектной документации и инженерных изысканий		Реквизиты заключения экспертизы, либо плановые сроки его получения, либо информация о том, что проведение экспертизы не требуется
3.6	Наличие и сроки действия технических условий присоединения к инженерным сетям, а также наличие договоров на подключение		По всем видам присоединения к инженерным сетям, предусмотренным в проектной документации, с указанием организации, выдавшей и документ, и лица, получившего технические условия
4	Земельный участок (ЗУ) для реализации Проекта		
4.1	Вид права на ЗУ		Если права на ЗУ оформлены, указать вид права (собственность, аренда, иное). Если права не оформлены (например, при наличии очередей строительства), указать стадию оформления
4.2	Кадастровый номер ЗУ		
4.3	Площадь, кв. м		
4.4	Приобретение ЗУ (прав на ЗУ)	стоимость, тыс. руб. фактически оплачено, тыс. руб.	
4.5	Задолженность по оплате ЗУ, в том числе просроченная, тыс. руб.		При наличии

№ п/п	Наименование	Характеристика				Комментарии, примеры для заполнения ²
4.6	Дата окончания срока аренды ЗУ					При наличии
4.7	Текущий вид разрешенного использования (ВРИ) ЗУ					
4.8	Планируемый срок изменения ВРИ ЗУ					При необходимости изменения ВРИ ЗУ
4.9	Размещение ЗУ в границах зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОУИТ)					Указываются все ЗОУИТ или информация об их отсутствии
4.10	Наличие согласований на размещение объектов в ЗОУИТ					Указывается для всех ЗОУИТ, при отсутствии согласований – планируемые сроки их получения
5	Бюджет Проекта (доходы и расходы)					
5.1	Планируемая выручка Проекта от реализации (всего), тыс. руб.	Квартиры	Машино-места	Нежилые помещения	Нежилые помещения для коммерческого использования	С учетом пояснений по пункту 2.4 таблицы
	Средняя цена реализации, тыс. руб. / кв. м или тыс. руб./ед.					
	Планируемая доля продаж до ввода в эксплуатацию (на инвестиционной фазе), %					
5.2	Общий бюджет Проекта, тыс. руб., указывается по каждому объекту (этапу строительства), в том числе:					С указанием (выделением) компонентов затрат
5.2.1	затраты на приобретение земельного участка (прав на земельный участок), акций, долей в уставном капитале юридического лица – собственника земельного участка (обладателя иных прав на земельный участок), изменение ВРИ, расселение					

№ п/п	Наименование	Характеристика	Комментарии, примеры для заполнения ²
5.2.2	затраты на изыскания, проектирование, получение ИРД, содержание службы застройщика-заказчика		
5.2.3	затраты на строительно-монтажные работы, включая инженерные сети и системы внутри зданий		
5.2.4	затраты на создание инфраструктуры, в том числе:	социальная	
		транспортная, включая объекты транспортного хозяйства и благоустройство	
		инженерная, включая внутри площадочные, внеплощадочные сети и сооружения	
		иная	
5.2.5	операционные затраты		
5.2.6	иные расходы		Указываются направление и объем затрат
6	Собственное участие застройщика в реализации Проекта		
6.1	Планируемое собственное участие, тыс. руб.:	всего	
		фактически оплачено (с указанием источников поступления застройщику денежных средств)	
7	Кредитный лимит		

Указываются направление и объем затрат, произведенных застройщиком на реализацию Проекта на дату направления заявки

№ п/п	Наименование		Характеристика	Комментарии, примеры для заполнения ²
7.1	Необходимый объем проектного финансирования, тыс. руб.:	всего, в том числе для покрытия затрат на:		Как правило, не должен превышать разницу между общим бюджетом Проекта и планируемым объемом собственных средств застройщика на реализацию Проекта
приобретение ЗУ (прав на ЗУ)				
получение ИРД, проектирование				
строительство и операционные расходы				
7.2	Срок финансирования, мес.			
7.3	Планируемая схема уплаты процентов до ввода объекта в эксплуатацию (уплата процентов, отсрочка по уплате процентов)			
8	Информация о застройщике и группе застройщика⁴			
8.1	Наименование застройщика			
8.2	ИНН застройщика			
8.3	Застройщик является юридическим лицом, созданным для реализации Проекта (SPV- компания)			Указывается «да»/«нет»
8.4	ID застройщика в ЕИСЖС			В случае включения застройщика в Единый реестр застройщиков в ЕИСЖС
8.5	Наименование и состав группы компаний застройщика			Указываются наименования и ИНН основных юридических лиц в составе группы компаний застройщика

⁴ Пункты 8.10–8.12 заполняются в случае отсутствия информации в ЕИСЖС.

№ п/п	Наименование		Характеристика	Комментарии, примеры для заполнения ²
8.6	Структура собственности застройщика			Лица, владеющие долями (акциями), составляющими уставный капитал застройщика (5% и более)
8.7	Конечные бенефициары застройщика			Ф.И.О., доли владения
8.8	Общее количество действующих разрешений на строительство (РНС) у застройщика без учета разрешения на строительство Проекта			Указывается, если застройщик не является SPV-компанией (пункт 8.3 заявки). РНС группы компаний застройщика не указывается
8.9	Выручка застройщика за последние 12 месяцев, млн руб.			Указывается, если застройщик не является SPV-компанией (пункт 8.3 заявки). Выручка группы компаний застройщика не указывается
8.10	Опыт строительства застройщика, лет			Указывается, если застройщик не является SPV-компанией (пункт 8.3 заявки). Опыт строительства группы компаний застройщика не указывается
8.11	Количество проектов, введенных в эксплуатацию, ед.:	всего сопоставимых с Проектом по масштабу и сложности		Указывается количество объектов, по которым имеются акты ввода в эксплуатацию, с учетом объектов, реализованных группой компаний застройщика

№ п/п	Наименование	Характеристика	Комментарии, примеры для заполнения ²
8.12	Площадь введенных в эксплуатацию проектов за последние три года, кв. м, в том числе:		Указывается количество объектов, по которым имеются акты ввода в эксплуатацию, с учетом объектов, реализованных группой компаний застройщика
8.12.1	введенных с нарушением установленного срока ввода в эксплуатацию		По каждому Проекту указываются площадь объектов, введенных с нарушением срока (в кв. м), и срок нарушения (в мес.)
8.13	Сумма площади проектов, реализуемых застройщиком на дату начала Проекта (без учета Проекта), кв. м		Указывается площадь проектов, данные о которых размещены в ЕИСЖС, а также планируемых застройщиком к реализации
8.14	Сумма задолженности застройщика, тыс. руб., в том числе:		При наличии, с указанием видов задолженности, в том числе просроченной, и контрагентов (кредиторов, взыскателей)
	кредиты, займы		
	векселя и долговые ценные бумаги		
	поручительства и иные обязательства		
8.15	Иные, не связанные с жилищным строительством, реализуемые группой компаний застройщика направления бизнеса		При наличии
9	Участники Проекта		
9.1	Наименование генерального подрядчика (лица, осуществляющего строительство)		Указывается: определенный (планируемый) генеральный подрядчик (при его отсутствии – основные подрядчики) либо что строительство

№ п/п	Наименование	Характеристика	Комментарии, примеры для заполнения ²
			осуществляется застройщиком собственными силами; наличие аффилированности генерального подрядчика с застройщиком
9.2	ИНН генерального подрядчика		
9.3	Количество возведенных генеральным подрядчиком (лицом, осуществляющим строительство) объектов строительства, сопоставимых с реализуемым Проектом, за последние три года, ед.		
9.4	Реквизиты договора с генеральным подрядчиком (лицом, осуществляющим строительство) в отношении Проекта и сумма договора, тыс. руб.		При наличии
9.5	Лимит ответственности саморегулируемой организации (СРО) генерального подрядчика, тыс. руб.		
9.6	Наименование технического заказчика		Указывается: определенный/планируемый технический заказчик; наличие его аффилированности с застройщиком
9.7	ИНН технического заказчика		
9.8	Реквизиты договора с техническим заказчиком в отношении Проекта и сумма договора, тыс. руб.		При наличии
9.9	Лимит ответственности СРО технического заказчика, тыс. руб.		
9.10	Другие участники		Указать при условии существенного участия (влияния) на реализацию Проекта

№ п/п	Наименование	Характеристика		Комментарии, примеры для заполнения ²
10	Обеспечение застройщиком обязательств по кредиту			
10.1	Залог	Вид предмета залога	Рыночная стоимость, тыс. руб.	Земельный участок или права аренды, доли (акции) застройщика, имущественные права по Проекту, иное. Стоимость указывается для каждого вида (предмета) обеспечения по оценке застройщика или на основании, при его наличии, отчета независимого оценщика
10.2	Поручительства	генеральный подрядчик		Указывается сумма поручительств, которые могут быть предоставлены указанными лицами
		технический заказчик		
		группа застройщика /бенефициары		
		прочие		
10.3	Иное			Указываются иные виды обеспечения, например независимая гарантия
11	Дополнительная информация о Проекте			При необходимости
12	Контактные данные: Ф.И.О., телефон, email			

Приложение 2
к Рекомендациям по форме заявки застройщика в уполномоченный банк о предоставлении проектного финансирования строительства жилья с использованием счетов эскроу и примерному перечню документов, представляемых в банк для рассмотрения вопроса о предоставлении проектного финансирования

Примерный перечень документов, представляемых в банк для рассмотрения вопроса о предоставлении проектного финансирования

№ п/п	Перечень документов и информации	Обязательные, дополнительные	Примечание
0	Заявка на получение проектного финансирования	Обязательные	По рекомендованной форме
1	Правоустанавливающие документы застройщика		
1.1	Действующая редакция устава застройщика с изменениями и дополнениями	Обязательные	Документы, указанные в пунктах 1.1–1.7, предлагается запрашивать при отсутствии в банке актуальных документов, ранее представленных клиентом-застройщиком
1.2	Копии протоколов (решений) об избрании органов управления	Обязательные	
1.3	Копия (выписка из) трудового договора с генеральным директором (директором/президентом) застройщика	Обязательные	
1.4	Копии приказов о назначении на соответствующие должности лиц, подписывающих документы, представляемые в банк	Обязательные	
1.5	Документы управляющей организации (управляющего) (устав, протокол или решение о назначении единоличного исполнительного органа (ЕИО), выписка из ЕГРЮЛ); если функции ЕИО застройщика переданы коммерческой организации (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему), то предоставляются копия протокола общего собрания акционеров (участников) (выписка из него) о принятом решении о передаче полномочий, а также: копии корпоративного договора и изменений к нему (пункт 1 статьи 66 Гражданского кодекса Российской Федерации), заверенные ЕИО и печатью организации	Обязательные	

№ п/п	Перечень документов и информации	Обязательные, дополнительные	Примечание
1.6	Удостоверенные застройщиком копии внутренних документов (если влияют на полномочия лиц, подписывающих документы)	Обязательные	При наличии ⁵
1.7	Сведения об участниках организации-застройщика (выписка из реестра акционеров/ участников)	Обязательные	Для участников, владеющих более 5% в уставном капитале
1.8	Доверенность на подписание документов	Обязательные	В случае подписания, заверения, представления в банк документов лицом, действующим на основании доверенности
1.9	Аналогичный пакет документов представляется юридическим лицом в случае предоставления им залога, поручительства, иного обеспечения по обязательствам застройщика	Обязательные	
2	Финансовая модель (бизнес-план) Проекта		
2.1	Финансовая модель Проекта, в том числе по каждому отдельно стоящему зданию в рамках очереди (очередей) Проекта (при их наличии) или план продаж площадей с указанием цен и темпов продаж	Обязательные	По форме застройщика или банка
2.2	Квартирография ⁶ с информацией о реализации жилых и нежилых помещений, реализуемых в рамках Проекта (реестр продаж)	Обязательные	Указываются нереализованные, забронированные, реализованные помещения (в отношении которых зарегистрированы договоры участия в долевом строительстве или заключены иные договоры)

⁵ Здесь и далее – при наличии и по состоянию на дату направления документов.

⁶ Перечень квартир с идентифицирующими признаками (этаж, условный номер, площадь, количество комнат, иными).

№ п/п	Перечень документов и информации	Обязательные, дополнительные	Примечание
2.3	Расчет стоимости строительства (с обоснованием и подтверждающими документами), график строительства (график производства работ) и график финансирования строительства	Обязательные	Представляется по форме банка при наличии стандартизированной формы банка или застройщика при отсутствии стандартизированной формы банка. Обоснование и подтверждающие документы предоставляются по запросу банка
2.4	Маркетинговая стратегия и обоснование стоимости и темпов продаж жилых и нежилых помещений, реализуемых в рамках Проекта	Дополнительные	В произвольной форме
2.5	Презентация, в том числе визуализация Проекта и локации	Дополнительные	При наличии
3	Документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок		
3.1	Договор аренды (субаренды), безвозмездного пользования земельным участком или свидетельство о праве собственности	Обязательные	Выписка из ЕГРН на земельный участок и на объекты недвижимости запрашивается банком самостоятельно. При наличии на ЗУ объектов, не указанных в выписке из ЕГРН на ЗУ, у застройщика запрашивается информация о данных объектах
3.2	Документы, подтверждающие оплату земельного участка, в том числе внесение арендных платежей	Обязательные	
3.3	Документы, являющиеся основанием приобретения (получения) застройщиком права собственности на земельный участок, права аренды (субаренды), права безвозмездного пользования, категория и вид разрешенного использования которого допускает осуществление на нем строительства (создания) объекта недвижимости	Обязательные	
3.4	Решение уполномоченного органа застройщика об одобрении (совершении) сделки по приобретению застройщиком прав на земельный участок в качестве крупной сделки (сделки с заинтересованностью, сделки, требующей одобрения в соответствии с требованиями Устава застройщика) внутренними и (или) иными регулирующими деятельность и порядок совершения сделок документами застройщика, если данное решение было необходимо для заключения соответствующей сделки (сделок) в	Обязательные	

№ п/п	Перечень документов и информации	Обязательные, дополнительные	Примечание
	соответствии с законодательством или учредительным, иными документами застройщика, или справка застройщика, что сделка не требует одобрения		
4	Необходимые разрешения и ИРД		
4.1	Правила землепользования и застройки (предоставление соответствующих ссылок на сайты соответствующего муниципального образования и Федеральной государственной информационной системы территориального планирования в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»)	Обязательные	
4.2	Проект планировки территории и проект межевания территории	Обязательные	Если указанные документы требуются в соответствии с законодательством
4.3	Градостроительный план земельного участка	Обязательные	При наличии
4.4	Заключение экспертизы результатов инженерных изысканий и проектной документации по Проекту (согласование архитектурно-градостроительного решения по Проекту), при отсутствии согласования – техническая документация, направленная в уполномоченный орган на согласование	Обязательные	При наличии
4.5	Разрешение на строительство, включая решения о внесении в него изменений, в том числе о продлении срока его действия	Обязательные	При наличии
4.6	Документы, подтверждающие факт установления и границы ЗОУИТ (решения уполномоченных органов власти, иное)	Обязательные	В случае расположения земельного участка (его частей) в границах ЗОУИТ при наличии документов
4.7	Согласование (разрешение) уполномоченных органов власти по строительству объекта недвижимости на земельном участке	Обязательные	В случае расположения земельного участка (его частей) в границах ЗОУИТ и при иных основаниях при наличии документов
4.8	Технические условия подключения объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе: электричество; газ; водоснабжение и канализация; теплоснабжение	Обязательные	При наличии и если для проекта применим соответствующий вид инженерно-технического обеспечения
4.9	Проектная документация, согласованная или направленная (планируемая к направлению) на согласование государственной (негосударственной) экспертизой, из	Обязательные	

№ п/п	Перечень документов и информации	Обязательные, дополнительные	Примечание
	состава проекта застройки (предоставляется при разработке проекта застройки), текстовые и графические материалы из состава проекта застройки, утвержденного в установленном порядке		
5	Документы, характеризующие финансовое состояние застройщика		
5.1	Финансовая (бухгалтерская) отчетность	Обязательные	По стандартам РСБУ (формы 1, 2) годовая отчетность за год, предшествующий последнему отчетному завершённому году (при отсутствии данной отчетности в СПАРК), а также на последние пять отчетных (квартальных) дат. Если застройщик является SPV-компанией, отчетность может запрашиваться на последнюю отчетную дату
5.2	Заключение аудиторов	Дополнительные	За последний отчетный период (год)
5.3	Консолидированная отчетность по МСФО либо управленческая отчетность группы застройщика	Обязательные	При наличии
5.4	Расшифровки и (или) оборотно-сальдовые ведомости по соответствующим счетам бухгалтерского учета, в том числе:	Обязательные	На последнюю отчетную дату
5.4.1	кредиты и займы, финансовые вложения (долговые ценные бумаги и другие), забалансовые обязательства (гарантии и поручительства), за исключением дебиторской задолженности	Обязательные	На последнюю отчетную дату
5.4.2	дебиторская задолженность	Обязательные	На последнюю отчетную дату
5.4.3	кредиторская задолженность	Обязательные	На последнюю отчетную дату
5.4.4	по статьям баланса, на которых отражаются затраты по проекту (незавершенное строительство, запасы, основные средства)	Обязательные	На последнюю отчетную дату
5.4.5	прочие краткосрочные и долгосрочные финансовые вложения	Обязательные	На последнюю отчетную дату, если отсутствуют – письмо об отсутствии
5.4.6	коммерческие и управленческие расходы	Дополнительные	По запросу банка
5.4.7	по прочим статьям баланса	Обязательные	Если статья составляет более 5% валюты баланса – на последние пять отчетных кварталов по запросу банка

№ п/п	Перечень документов и информации	Обязательные, дополнительные	Примечание
5.5	Справки из налоговых органов, в том числе об исполнении обязанности по уплате налогов, сборов, пеней, штрафов; об открытых банковских счетах	Обязательные	На последнюю отчетную дату
5.6	Акты о проведенных налоговых проверках и их результатах	Дополнительные	Предоставляются за последний год по запросу банка
5.7	Бухгалтерская отчетность генерального подрядчика	Дополнительные	Предоставляется при аффилированности генерального подрядчика с застройщиком по запросу банка
6	Договоры, заключенные застройщиком в целях осуществления строительства		
6.1	Инвестиционный договор и (или) договор о развитии застроенной территории (договор о комплексном освоении территории, о комплексном развитии территории)	Обязательные	Если применимо для проекта
6.2	Договоры, заключенные с участниками Проекта, с приложениями к ним	Обязательные	При наличии: основные договоры (на выполнение функций технического заказчика, разработку проектной документации, генерального подряда; при их отсутствии: договоры подряда на основные работы); остальные документы – по запросу банка
6.3	Договоры, заключенные застройщиком с уполномоченными организациями в целях подключения объекта недвижимости к сетям инженерно-технического обеспечения	Обязательные	Предоставляются договоры по основным видам инженерно-технического обеспечения, остальные – по запросу банка, при наличии таких договоров
6.4	Договор страхования строительно-монтажных работ, гражданской ответственности генерального подрядчика (лица, осуществляющего строительство)	Обязательные	При наличии
6.5	Документы, подтверждающие затраты, произведенные застройщиком на реализацию проекта, в том числе реестр платежей по всем заключенным договорам, реестр актов выполненных работ и другие	Обязательные	

№ п/п	Перечень документов и информации	Обязательные, дополнительные	Примечание
7	Информация о структуре группы застройщика, участниках Проекта (подрядчик, технический заказчик, проектировщик) и их опыте работы		
7.1	Основные сведения о заемщике и информация о структуре группы, в том числе структуре владения заемщиком; информация о бенефициарном владельце	Обязательные	При наличии, по форме банка или застройщика
7.2	Согласия на получение сведений из бюро кредитных историй застройщика/ поручителей/залогодателей	Обязательные	
7.3	Описание структуры сделки по реализации Проекта с указанием всех участников	Обязательные	
7.4	Информация об опыте работы и деловой репутации основных участников Проекта (застройщик, генеральный подрядчик, технический заказчик, генеральный проектировщик, лицо, осуществляющее авторский надзор)	Обязательные	В том числе акты ввода объектов в эксплуатацию и другие
8	Документы, связанные с предоставлением застройщиком обеспечения исполнения своих обязательств по кредиту		
8.1	Документы и сведения по активам, передаваемым в залог, в том числе подтверждающие права на передаваемые в залог активы, необходимые для подтверждения правоспособности залогодателя, включая возможность распоряжаться ими	Обязательные	В соответствии с правилами банка
8.2	Бухгалтерская отчетность поручителя (юридического лица) с соответствующими расшифровками и (или) оборотно-сальдовые ведомости	Обязательные	По аналогии с отчетностью застройщика
9	Иные документы, характеризующие Проект		
9.1	Инвестиционная программа группы застройщика	Дополнительные	По запросу банка
9.2	Лицензии, патенты	Дополнительные	По запросу банка
9.3	Модель движения денежных средств застройщика (если компания является мультипроектной) с характеристиками реализуемых проектов (площадь, бюджет проектов, фактические вложения, продажи)	Обязательные	В произвольном формате
9.4	Проект договора участия в долевом строительстве	Обязательные	При отсутствии в ЕИСЖС