**Первичный перечень документов, представляемых в Банк для рассмотрения вопроса о предоставлении проектного финансирования**

| **№**  п/п | | Перечень документов и информации | | Обязательные, дополнительные | | Примечание | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | | Финансовая модель (бизнес-план) Проекта | |  | |  |
| 1.1 | | 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 | | Финансовая модель Проекта должна быть составлена в формате MS Excel. |
| 1.2 | | Маркетинговая стратегия и обоснование стоимости и темпов продаж жилых и нежилых помещений, реализуемых в рамках Проекта | | Обязательные | | В случае, если застройщик или Группа, в которую входит застройщик, реализовывали за последние 3 года аналогичный Проект (строительство дома(-ов) аналога(-ов) по классу, расположению, конструктивным решениям) необходимо предоставить данные по продажам объектов соответствующего Проекта (в разбивке по дате реализации лота, площади лота, стоимости одного лота стоимости 1кв.м. лота).  и/или  Маркетинговое исследование, подготовленное независимой консалтинговой компанией, подтверждающее цены и темпы продаж жилых и нежилых помещений, реализуемых в рамках Проекта |
| 1.3 | | Презентация, в том числе визуализация Проекта и локации | | Дополнительные | | При наличии |
| **2** | | Документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок | |  | |  |
| 2.1 | | Договор аренды (субаренды), безвозмездного пользования земельным участком или свидетельство о праве собственности | | Обязательные | |  |
| 2.2 | | Документы, подтверждающие оплату земельного участка, в том числе внесение арендных платежей | | Обязательные | |  |
| 2.3 | | 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** | | Необходимые разрешения и ИРД | |  | |  |
| 3.1 | | 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 | |  |
| 3.2 | | Проект планировки территории и проект межевания территории | | Обязательные | | Если указанные документы требуются в соответствии с законодательством |
| 3.3 | | Градостроительный план земельного участка | | Обязательные | | При наличии |
| 3.4 | | 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 |
| 3.5 | | Разрешение на строительство, включая решения о внесении в него изменений, в том числе о продлении срока его действия | | Обязательные | | При наличии |
| 3.6 | | 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 |
| 3.7 | | 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 |
| 3.8 | | 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 |
| 3.9 | | Проектная документация, согласованная или направленная (планируемая к направлению) на согласование государственной (негосударственной) экспертизой, из состава проекта застройки (предоставляется при разработке проекта застройки), текстовые и графические материалы из состава проекта застройки, утвержденного в установленном порядке | | Обязательные | |  |
| **4** | | Документы, характеризующие финансовое состояние застройщика | |  | |  |
| 4.1 | | Финансовая (бухгалтерская) отчетность | | Обязательные | | По стандартам РСБУ (формы 1, 2) годовая отчетность за год, предшествующий последнему отчетному завершенному году, а также на последние пять отчетных (квартальных) дат.  Если застройщик является вновь созданной SPV-компанией, отчетность может запрашиваться на последнюю отчетную дату |
| 4.2 | | Заключение аудиторов | | Дополнительные | | За последний отчетный период (год) |
| 4.3 | | Консолидированная отчетность по МСФО либо управленческая отчетность группы застройщика | | Обязательные | | При наличии |
| 4.4 | | Расшифровки и (или) оборотно-сальдовые ведомости по соответствующим счетам бухгалтерского учета, в том числе: | | Обязательные | | На последнюю отчетную дату и на дату отчетности за аналогичный период предыдущего года |
| 4.4.1 | | кредиты и займы, финансовые вложения (долговые ценные бумаги и другие), забалансовые обязательства (гарантии и поручительства), за исключением дебиторской задолженности | | Обязательные | |  |
| 4.4.2 | | дебиторская задолженность | | Обязательные | |  |
| 4.4.3 | | кредиторская задолженность | | Обязательные | |  |
| 4.4.4 | | по статьям баланса, на которых отражаются затраты по проекту (незавершенное строительство, запасы, основные средства) | | Обязательные | |  |
| 4.4.5 | | прочие краткосрочные и долгосрочные финансовые вложения | | Обязательные | |  |
| 4.4.6 | | выручка/себестоимость продаж | | Обязательные | |  |
| 4.4.7 | | коммерческие и управленческие расходы | | Обязательные | |  |
| 4.4.8 | | прочие доходы/расходы | | Обязательные | |  |
| 4.4.9 | | проценты к получению/уплате | | Обязательные | |  |
| 4.4.10 | | по прочим статьям баланса | | Обязательные | | Если статья составляет более 5% валюты баланса - на последние пять отчетных кварталов по запросу банка |
| 4.5 | | Бухгалтерская отчетность генерального подрядчика | | Дополнительные | | Предоставляется при аффилированности генерального подрядчика с застройщиком по запросу банка |
| **5** | | Договоры, заключенные застройщиком в целях осуществления строительства | |  | |  |
| 5.1 | | Инвестиционный договор и (или) договор о развитии застроенной территории (договор о комплексном освоении территории, о комплексном развитии территории) | | Обязательные | | Если применимо для проекта |
| 5.2 | | 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 |
| 5.3 | | 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 |
| 5.4 | | Документы, подтверждающие затраты, произведенные застройщиком на реализацию проекта, в том числе реестр платежей по всем заключенным договорам, реестр актов выполненных работ и другие | | Обязательные | |  |
| **6** | | Информация о структуре группы застройщика, участниках Проекта (подрядчик, технический заказчик, проектировщик) и их опыте работы | |  | |  |
| 6.1 | | Основные сведения о заемщике и информация о структуре группы, в том числе структуре владения заемщиком; информация о бенефициарном владельце | | Обязательные | | В свободной форме |
| 6.2 | | Описание структуры сделки по реализации Проекта с указанием всех участников | | Обязательные | |  |
| 6.3 | | 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 |
| **7** | | Документы, связанные с предоставлением застройщиком обеспечения исполнения своих обязательств по кредиту | |  | |  |
| 7.1 | | 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 | |  |
| 7.2 | | Бухгалтерская отчетность поручителя (юридического лица) с соответствующими расшифровками и (или) оборотно-сальдовые ведомости | | Обязательные | | По аналогии с отчетностью застройщика |