**Перечень документов для рассмотрения проекта (рекомендуемый).**

|  |  |
| --- | --- |
| **№№ пп** | **Раздел. 1 Перечень документов для предварительной оценки проекта**  **(***с целью формирования предварительной позиции Банка о возможности финансирования проекта***):** |
| 1. | Анкета/заявка по форме Банка. |
| 2. | Финансовая модель (бизнес-план): |
| 2.1. | Бюджет проекта, содержащий структуру финансирования проекта (в разрезе источников и статей затрат (строительно-монтажные работы, оборудование, прочие) |
| 2.2. | Бизнес-план/технико-экономическое обоснование или финансовая модель, содержащая информацию об основных технико-экономических показателя проекта, включающая в себя в том числе:  - график финансирования проекта, график и цены реализации площадей, прогнозные денежные потоки;  - уровень транспортной доступности и развития инфраструктуры;  - величина участия застройщика собственным капиталом и/или иными инвестициями в реализации проекта (на этапе одобрения сделки может указываться плановая величина);  - информацию о стоимости изменений видов разрешенного использования и снятия запрета на строительство с указанием факта оплаты (при наличии);  - результаты стресс-тестирования (в том числе влияние снижения цены стоимости 1 кв. метра);  - информацию о наличии опыта привлечения генерального подрядчика (с информацией об опыте генерального подрядчика или опыте привлечения данного генерального подрядчика);  - информацию об объеме площадей реализованных проектов генеральным подрядчиком/техническим заказчиком/застройщиком;  - опыт участия застройщика/ГК в строительстве (создании) многоквартирных домов при наличии полученных в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешений на ввод в эксплуатацию таких многоквартирных домов в качестве застройщика, и/или технического заказчика и/или генерального подрядчика в соответствии с договором строительного подряда;  - общая площадь объектов, введенных в эксплуатация за последние 3 года в качестве застройщика;  - акты ввода в эксплуатацию застройщиком многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, строительство которых предусмотрено в рамках проекта за последние 3 года;  - подтверждение, что строительство многоквартирных жилых домов является в высшей степени стратегически важным видом деятельности заемщика/застройщика/ГК. Доля от строительства многоквартирных жилых домов и/или иных объектов недвижимости в качестве застройщика в совокупной выручке ГК за последние 5 лет превышает 75%. |
| 2.3. | Утвержденный сводный сметный расчет стоимости строительства (создания) объекта недвижимого имущества, содержащий график строительства и график финансирования строительства (создания) объекта. |
| 3. | Документы, подтверждающие права застройщика на земельный участок: |
| 3.1. | Документы, подтверждающие наличие у застройщика права на земельный участок, категория и вид разрешенного использования которого допускает осуществление на нем строительства соответствующего объекта недвижимого имущества: договор купли-продажи/договор аренды земельного участка; документы, подтверждающие факт оплаты земельного участка/аренды земельного участка. |
| 4. | Необходимые разрешения и исходно-разрешительная документация в соответствии с законодательством Российской Федерации: |
| 4.1. | Генеральный план строительства Проекта с указанием контура границ и кадастровых номеров земельных участков застройки. |
| 4.2. | Утвержденный Градостроительный план земельного участка. |
| 5. | Информация о структуре группы застройщика, участниках проекта (подрядчик, технический заказчик) и их опыте работы: |
| 5.1. | Блок–схема группы компаний с указанием состава, конечных бенефициаров, основных видов деятельности по форме Банка с представлением информации о деятельности компаний холдинга/группы (в том числе описание функции каждой компании в группе, например: центр формирования прибыли, центр распределения денежных потоков, балансодержатель, производство, реализация и т.д.), инфраструктуры ведения бизнеса. |
| 5.2. | Схема товарно-денежных потоков группы компаний с указанием доли внутренних расчетов по группе компаний. |
| 6. | Бухгалтерская (финансовая) отчетность компании (заемщика) за три последних завершенных года и за четыре последних квартала, а при опыте работы менее трех лет – за весь период деятельности предприятия ежеквартальную.  В составе бухгалтерской отчетности предоставляется:  - годовая бухгалтерская отчетность в полном объеме, составленная на основании форм отчетности, приведенных в Указаниях о порядке составления бухгалтерской отчетности, утверждённых приказом Министерства финансов Российской Федерации от 02.07.2010 № 66н:  ▪ Бухгалтерский баланс (форма № 0710001 по ОКУД);  ▪ Отчет о финансовых результатах (форма № 0710002 по ОКУД);  ▪ Отчет об изменениях капитала (форма № 0710003 по ОКУД);  ▪ Отчет о движении денежных средств (форма № 0710004 по ОКУД);  ▪ Приложение к бухгалтерскому балансу (форма № 0710005 по ОКУД);  ▪ Пояснительная записка к годовому отчету;  - квартальная бухгалтерская отчетность: на квартальные даты текущего года:  ▪ Бухгалтерский баланс (форма № 0710001 по ОКУД);  ▪ Отчет о финансовых результатах (форма № 0710002 по ОКУД). |
|  | Иные документы по требованию Банка. |
|  | **Раздел. 2 Перечень документов для детального анализа проекта (***предоставляется дополнительно к первичному пакету для предварительной оценки проекта[[1]](#footnote-1)***):** |
| 7. | Правоустанавливающие документы застройщика |
| 7.1. | Учредительные документы (со всеми изменениями или последняя редакция, действительные на дату подачи заявки и на дату назначения руководителя, формирования действующего состава органов управления). |
| 7.2. | Документ, подтверждающий формирование в полном объеме уставного фонда за счет зачисления соответствующих денежных средств. |
| 7.3. | Положение об органах управления организации. В случае отсутствия представляется гарантийное письмо об отсутствии положения об органах управления. |
| 7.4. | Акционерное соглашение / корпоративный договор. В случае отсутствия представляется гарантийное письмо об отсутствии акционерного соглашения/корпоративного договора. |
| 7.5. | Лицензии/сертификаты, подтверждающие право Клиента заниматься отдельными видами деятельности. |
| 7.6. | Решение уполномоченного органа юридического лица/собственника имущества об избрании/назначении руководителя (протокол/выписка из протокола; приказ собственника имущества). |
| 8. | Маркетинговый анализ, подготовленный независимой консалтинговой компанией или заемщиком (в произвольной форме). |
| 9. | Иные разрешения и исходно-разрешительная документация в соответствии с законодательством Российской Федерации: |
| 9.1. | Разрешение на строительство. |
| 9.2. | Заключение уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации о соответствии застройщика и проектной декларации требованиям, установленным Федеральным законом № 214-ФЗ. |
| 9.3. | Положительное заключение экспертизы проектной документации, результатов инженерных изысканий и сметной документации. |
| 9.4. | Согласование о строительстве в зоне с особыми условиями использования территории (при необходимости получения данного согласования). |
| 9.5. | Проектная документация. |
| 9.6. | Технические условия на подключение объекта недвижимого имущества к сетям инженерно-технического обеспечения (электро-, газо-, водо-, теплоснабжения, водоотведения). |
| 9.7. | Приказ об утверждении проектно-сметной документации и результатов инженерных изыскания. |
| 10. | Документы, характеризующие финансовое состояние застройщика-заемщика, в том числе подтверждающие участие застройщика собственным капиталом в реализации проекта: |
| 10.1. | Налоговая отчетность за периоды аналогичные представляемой бухгалтерской отчетности (НДС, налог на прибыль, ЕСХН, УСН, налог на имущество, земельный налог и пр.). |
| 10.2. | Отчетность, составленная в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (при наличии). |
| 10.3. | Управленческая отчетность и иная управленческая информация. |
| 10.4. | Строительный баланс |
| 10.5. | Расшифровки и комментарии наиболее значимых статей баланса, а также о наличии обязательств по забалансовым счетам Клиента на последнюю отчетную дату:  ▪ «Основные средства»;  ▪ «Незавершенное строительство»;  ▪ «Дебиторская задолженность»;  ▪ Справка (в произвольной форме) о наличии и составе дебиторской задолженности, а также в составе долгосрочных и краткосрочных финансовых вложений задолженности и вложений в доли (акции) юридических лиц, которые находятся в стадии ликвидации или в отношении которых возбуждено дело о банкротстве на последующую отчетную дату;  ▪ «Кредиторская задолженность»;  ▪ «Кредиты и займы»;  ▪ «Краткосрочные финансовые вложения» и «прочие оборотные активы»;  ▪ «Долгосрочные финансовые вложения» и «прочие внеоборотные активы»;  ▪ «Запасы»;  ▪ «Добавочный капитал»;  ▪ «Арендованные основные средства»;  ▪ Обеспечение обязательств и платежей выданные». |
| 10.6. | Расшифровки и комментарии к статьям отчета о финансовых результатах:  ▪ «Выручка»;  ▪ «Себестоимость»;  ▪ «Коммерческие расходы» и «Управленческие расходы»;  ▪ «Прочие доходы» и «Прочие расходы»;  ▪ «Проценты к получению» и «Проценты к уплате».  Дополнительно представляются расшифровки статей баланса, доля которых в валюте баланса составляет 10 и более процентов. |
| 10.7. | Консолидированная отчетность группы связанных компаний по состоянию на последнюю отчетную дату и аналогичную дату (последней отчетной) прошлого года, последнюю годовую отчетную дату, пояснения относительно проведенных корректировок при консолидации отчетности с приложением перечня компаний, включенных в консолидированную отчетность. |
| 10.8. | Расшифровки основных статей консолидированной отчетности группы связанных компаний (баланса и отчета о финансовых результатах) по состоянию на последнюю отчетную дату и аналогичную дату (последней отчетной) прошлого года, информация о кредитном и лизинговом портфеле представляется в разрезе участников группы по состоянию на последнюю отчетную дату и текущую дату. |
| 10.9. | Справки о кассовых оборотах за последние 12 месяцев, в том числе: «поступило в кассу», «поступило в кассу из Банка», «сдано в Банк из кассы». |
| 10.10. | Справка о начисленных суммах амортизации и суммах начисленных процентов по заемным средствам за периоды предоставления бухгалтерской отчетности. |
| 10.11. | Справки из обслуживающих Банков:  ▪ о наличии (отсутствии) картотеки неоплаченных расчетных документов по всем открытым расчетным счетам на текущую дату;  ▪ о кредитовых оборотах и остатках по расчетным и валютным счетам за прошедший год и текущий период отчетного года по месяцам;  ▪ о состоянии ссудной задолженности на текущую дату;  ▪ о кредитной истории. |
| 10.12. | Аудиторское заключение о достоверной годовой финансовой отчетности. |
| 10.13. | Справка налогового органа, пенсионного фонда, фонда социального страхования, содержащие сведения:  ▪ об открытых расчетных счетах заемщика на текущую дату;  ▪ о задолженности перед бюджетов всех уровней и внебюджетными фондами на текущую дату. |
| 10.14. | При наличии реструктуризации просроченной задолженности перед федеральным бюджетом, бюджетами субъектов РФ, местными бюджетами и внебюджетными фондами представить документы, подтверждающие реструктуризацию задолженности, включение в план финансового оздоровления. |
| 10.15. | Оборотно-сальдовая ведомость по всем счетам (субсчетам) бухгалтерского учета за последний отчетный период. |
| 10.16. | Оборотно-сальдовые ведомости по счетам 60, 62, 76 бухгалтерского учета в разрезе субсчетов, контрагентов, договоров за последний отчетный период. |
| 10.17. | Оборотно-сальдовые ведомости (анализ счетов) 51 (расчетные счета) и 52 (валютные счета) в корреспонденции с другими счетами бухгалтерского учета за период 12 месяцев (с помесячной разбивкой), в разрезе Банков. |
| 10.18. | Справка о ежемесячных обязательных платежах (налоги, коммунальные платежи, оплата труда, арендная плата, кредит, проценты за кредит и др.). |
| 10.19. | Справка об отсутствии задолженности по заработной плате перед сотрудниками организации. |
| 10.20. | Статистическая отчетность заемщика за последний отчетный год и квартал. |
| 10.21. | Положение о внутренней учетной политике (бухгалтерской, налоговой, управленческой) организации, выписка из решения соответствующего органа управления предприятия о финансовой политике предприятия в части чистой прибыли и формирования фондов и резервов предприятия. |
| 11. | Договоры, заключенные застройщиком в целях осуществления строительства: |
| 11.1. | Договоры о развитии (комплексном) застроенной территории, договоры о комплексном освоении (развитии) территории. |
| 11.2. | Договоры, заключенные в целях осуществления строительства (в том числе договоры подряда с генеральным подрядчиком, с техническим заказчиком). |
| 11.3. | Акты приема-передачи выполненных работ генеральным подрядчиком/техническим заказчиком по проектам, реализованным генеральным подрядчиком/техническим заказчиком. |
| 11.4. | Договор с Надзорной компанией, осуществляющей строительный аудит, финансово-технический надзор (при необходимости). |
| 12. | Иная информация о структуре группы застройщика, участниках проекта (подрядчик, технический заказчик) и их опыте работы: |
| 12.1. | Документы, характеризующие финансовое состояние генерального подрядчика. |
| 13. | Документы, связанные с предоставлением застройщиком обеспечения исполнения своих обязательств по кредиту |
| 13.1. | Документы, подтверждающие участие застройщика собственным капиталом и/или иными инвестициями в реализации проекта. |
| 14. | Договор страхования строительно-монтажных рисков и гражданской ответственности перед третьими лицами при проведении строительных и монтажных работ на объектах капитального строительства, возводимых в рамках реализации Проекта, |
| 15. | Документы от поручителей/залогодателей третьих лиц по требованию Банка (при необходимости). |
| 16. | Отчет о строительном аудите (при необходимости) |
| 17. | Иные документы по требованию Банка. |

1. При необходимости актуализации документы из первичного пакета могут быть запрошены повторно для детального анализа проекта. [↑](#footnote-ref-1)