

## **ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ**

**предоставления открытым акционерным обществом  
«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»  
обеспечения исполнения обязательств в форме  
поручительства по жилищным облигациям с ипотечным  
покрытием, выпущенным в соответствии с требованиями  
законодательства Российской Федерации**

Настоящие Основные условия определяют требования к жилищным облигациям с ипотечным покрытием, выпущенным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, для целей предоставления Агентством обеспечения исполнения обязательств по ним в форме поручительства, а также устанавливают условия осуществления Агентством таких сделок. При этом действие настоящих Основных условий не распространяется на жилищные облигации с ипотечным покрытием, выпущенные в рамках сделок секьюритизации ипотечных активов Агентства.

## **ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ**

<b>Агентство</b>	Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».
<b>Аудит пула – Согласованные процедуры (AUP)</b>	<p>Процедуры, проводимые в целях проверки достоверности предоставляемой Эмитентом информации по Ипотечным кредитам.</p> <p>Согласованные процедуры включают в себя, в частности:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>(i) проверку соответствия информации, содержащейся в электронной базе данных и в документах кредитного дела;</li><li>(ii) проверку комплектности и аутентичности документов кредитного дела.</li></ul>
<b>Аудитор пула Закладных</b>	Агентство или иная организация, проводящая Согласованные процедуры по пулу Закладных, составляющих Ипотечное покрытие.
<b>Банк - держатель счетов</b>	Банк, в котором находятся счета Эмитента.
<b>Бухгалтерская организация</b>	Организация, осуществляющая ведение бухгалтерского и налогового учета Эмитента.
<b>Дата фиксации пула</b>	Дата включения Закладной в состав Ипотечного покрытия или иная дата, после которой включение новых Закладных в пул, подлежащий секьюритизации, не осуществляется.

**Дефолтная Закладная  
(рекомендуемое  
определение)**

Закладная, в отношении которой произошло хотя бы одно из следующих событий:

- (а) задержка Заемщиком очередного ежемесячного платежа более чем на 89 (восемьдесят девять) календарных дней;
- (б) полная или частичная (не подлежащая восстановлению) утрата Предмета ипотеки;
- (в) признание судом недействительным договора купли-продажи Предмета ипотеки, Кредитного договора, Договора (полиса) страхования, договора об ипотеке или Закладной;
- (г) наложение ареста или обращение взыскания на Предмет ипотеки;
- (д) отсутствие в течение более чем 179 (ста семидесяти девяти) календарных дней действующего Договора (полиса) страхования, в том числе по причине неисполнения Заемщиком обязательств по уплате страховых взносов.

**Договор (полис)  
страхования**

Договор (полис) страхования Предмета ипотеки, заключенный Заемщиком в соответствии с требованиями соответствующих Кредитных договоров, а также любые договоры (полисы) страхования, заменяющие или дополняющие такой договор (полис).

**Должная проверка  
(Due Diligence)**

Процедуры, осуществляемые Агентством или уполномоченным им лицом (организацией) по усмотрению Агентства для целей оценки способности Эмитента выполнять принятые на себя обязательства перед владельцами Облигаций и включающие проверку финансового положения и операционных процедур основных участников сделки секьюритизации, а также иных факторов, оказывающих влияние на исполнение обязательств по Облигациям, на предмет их соответствия требованиям настоящих Основных условий и существующей рыночной практике, в том числе:

- (i) юридическая и финансовая проверка Оригинатора, Сервисного агента и, при необходимости, иных участников сделки;
- (ii) проверка процедур выдачи, рефинансирования и обслуживания ипотечных кредитов;
- (iii) проверка информационных систем и процедур защиты информации;
- (iv) анализ типовых Кредитных договоров и иных документов кредитного дела;
- (v) анализ основных контрагентов Оригинатора, задействованных в сделке, в частности, первичных кредиторов и субсервисеров (при необходимости);
- (vi) иные процедуры по усмотрению Агентства.

**Жилое помещение**

Изолированное (т.е. обособленное от других помещений, в том числе и нежилых) помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям, установленным Правительством Российской Федерации в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами).

Как вид Жилого помещения в настоящих Основных условиях рассматриваются следующие объекты:

**Жилой дом** - индивидуально-определенное оконченное строительством здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с постоянным проживанием в этом здании, в совокупности с земельным участком, на котором расположено это здание.

**Квартира** - структурно-обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного пользования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их постоянным проживанием в таком обособленном помещении.

**Заемщик**

Физическое лицо, обладающее полной дееспособностью, а именно способностью своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать гражданские обязанности и исполнять их в полном объеме, и соответствующее требованиям, установленным настоящими Основными условиями, с которым заключен Кредитный договор.

**Закладная**

Именная ценная бумага, выпущенная в соответствии с ФЗ «Об ипотеке», удостоверяющая права ее законного владельца на получение исполнения по Кредитному договору, обеспеченному залогом Предмета ипотеки, без представления других доказательств существования этого обязательства, и право залога на Предмет ипотеки.

**Ипотека**

Договор об ипотеке и права по ипотеке, возникающие на основании такого договора об ипотеке или в силу закона и в каждом случае обеспечивающие исполнение обязательств по Кредитному договору.

<b>Ипотечное покрытие</b>	Имущество (включая денежные средства) Эмитента, переданное в залог в пользу владельцев Облигаций в качестве обеспечения исполнения Эмитентом своих обязательств перед владельцами Облигаций (в соответствии с условиями Эмиссионных документов по выпуску Облигаций).
<b>Ипотечный кредит</b>	Обеспеченный Ипотечной кредит или заем, права требования по которому удостоверены Закладной.
<b>Кредитный договор</b>	Заклученный в письменной форме в отношении каждого Ипотечного кредита договор, закрепляющий условия Ипотечного кредита, независимо от того, предусмотрен ли в нем прямо залог Жилых помещений. Договор может быть заключен в форме кредитного договора или договора займа.
<b>Налоговый консультант</b>	Организация, оказывающая участникам сделки секьюритизации профессиональные услуги по налоговому консультированию, в том числе предоставляющая Налоговое заключение.
<b>Налоговое заключение</b>	<p>Заклучение, предоставляемое Налоговым консультантом и содержащее анализ налоговых последствий сделки секьюритизации и выпуска Облигаций для основных участников сделки и инвесторов.</p> <p>Налоговое заключение должно быть раскрыто Агентству.</p> <p>В случае отсутствия либо ненадлежащего качества Налогового заключения анализ налоговых последствий может проводиться привлеченным Агентством налоговым консультантом за счет Оригинатора.</p>
<b>Облигации</b>	Жилищные облигации с ипотечным покрытием, исполнение обязательств по которым обеспечено залогом Ипотечного покрытия, выпущенные в соответствии с требованиями ФЗ «Об ИЦБ» и ФЗ «О РЦБ».
<b>Организатор выпуска</b>	Организация, предоставляющая Эмитенту и/или Оригинатору услуги по организации выпуска и размещению Облигаций.
<b>Организация, предоставляющая кредитную поддержку</b>	Организация, предоставляющая Эмитенту кредитную линию либо кредитную поддержку в иной форме, предусматривающую безусловное обязательство такой организации в пользу Эмитента по предоставлению Эмитенту денежных средств при наступлении событий угрозы неисполнения Эмитентом обязательств по Облигациям и/или иных согласованных с Агентством событий.

<b>Оригинатор</b>	<p>Инициатор проведения сделки секьюритизации ипотечных активов.</p> <p>Владелец пула Закладных, подлежащих секьюритизации.</p> <p>Продавец пула Закладных специально создаваемой организации (ипотечному агенту).</p> <p>Оригинатор может также являться Эмитентом (для кредитных организаций).</p>
<b>Основные условия</b>	<p>Настоящие Основные условия предоставления открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» обеспечения исполнения обязательств в форме поручительства по жилищным облигациям с ипотечным покрытием, выпущенным в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.</p>
<b>Платежный агент</b>	<p>Организация, осуществляющая выплаты держателям Облигаций, а также выполняющая иные функции, включая определение объема средств, подлежащих выплате каждому держателю Облигаций, в соответствии с условиями, установленными в Эмиссионных документах.</p>
<b>Предмет ипотеки</b>	<p>Жилое помещение, находящееся в собственности Заемщика и переданное в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Заемщика по соответствующему Кредитному договору.</p>
<b>Расчетный агент</b>	<p>Организация, осуществляющая расчет сумм, подлежащих выплате владельцам Облигаций, а также иных сумм, распределяемых в соответствии с условиями, установленными в Эмиссионных документах.</p>
<b>Регистратор/ Депозитарий</b>	<p>Профессиональный участник рынка ценных бумаг, осуществляющий:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(i) учет прав на Облигации (в случае именной бездокументарной ценной бумаги);</li> <li>(ii) хранение сертификатов Облигаций и учет прав на Облигации (в случае документарной ценной бумаги на предъявителя).</li> </ul>
<b>Резервный сервисный агент</b>	<p>Организация, предоставляющая Эмитенту услуги по обслуживанию пула Закладных, составляющих Ипотечное покрытие Облигаций, в случае невыполнения своих функций Сервисным агентом и в иных случаях, установленных условиями сделки.</p>

<b>Резервный специализированный депозитарий Ипотечного покрытия</b>	Организация, осуществляющая учет и хранение имущества, составляющего Ипотечное покрытие, а также контроль за распоряжением этим имуществом в случае невыполнения своих функций Специализированным депозитарием и в иных случаях, установленных условиями сделки.
<b>Своп (SWAP)</b>	Соглашение между Эмитентом и Своп-провайдером об обмене поступлений по Закладным, номинированным в иностранной валюте, на российские рубли на определенные будущие даты и на заранее оговоренных условиях.
<b>Своп-провайдер</b>	Организация, предоставляющая Эмитенту Своп.
<b>Сервисный агент</b>	Организация, осуществляющая обслуживание пула Закладных, составляющих Ипотечное покрытие Облигаций.
<b>Специализированный депозитарий Ипотечного покрытия</b>	Организация, осуществляющая учет и хранение имущества, составляющего Ипотечное покрытие, а также контроль за распоряжением этим имуществом в соответствии с требованиями ФЗ «Об ИЦБ».
<b>Страховые поступления</b>	Любые платежи в отношении Закладных по любым Договорам (полисам) страхования.
<b>Управляющая организация</b>	Организация, которой переданы полномочия единоличного исполнительного органа Эмитента.
<b>ФЗ «Об ИЦБ»</b>	Федеральный закон от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями).
<b>ФЗ «О РЦБ»</b>	Федеральный закон от 22.04.1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (с изменениями и дополнениями).
<b>ФЗ «Об ипотеке»</b>	Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изменениями и дополнениями).
<b>Эмиссионные документы</b>	Решение о выпуске ценных бумаг - Облигаций, проспект ценных бумаг - Облигаций.
<b>Эмитент</b>	Юридическое лицо, являющееся эмитентом Облигаций.
<b>Юридический консультант</b>	Организация, оказывающая профессиональные юридические услуги, которая привлекается для правового анализа структуры сделки секьюритизации, оценки соответствия сделки законодательству (юридической чистоты), подготовки документации по сделке, а также для выдачи соответствующего Юридического заключения.

**Юридическое заключение**

Заключение, предоставляемое Юридическим консультантом и содержащее юридический анализ структуры сделки, основных документов по сделке, правоспособности участников сделки, документов кредитного дела и иных факторов, способных повлиять на юридические риски сделки, а также описание таких рисков.

Юридическое заключение должно быть раскрыто Агентству.

В случае отсутствия либо ненадлежащего качества Юридического заключения юридический анализ может проводиться привлеченным Агентством юридическим консультантом за счет Оригинатора.

## ТРЕБОВАНИЯ К УЧАСТНИКАМ СДЕЛКИ

### **Аудитор пула Закладных**

Функции Аудитора пула Закладных могут выполняться Агентством или иной организацией. В случае проведения Аудита пула иной организацией она должна отвечать следующим требованиям:

соответствие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к аудиторским организациям;

опыт работы в сфере аудита не менее 3 лет.

Наличие опыта проведения Аудита пула – Согласованных процедур (AUP) по сделкам секьюритизации рассматривается как фактор, способствующий снижению рисков по Облигациям, при прочих равных условиях.

### **Банк - держатель счетов**

Лицензия Банка России.

Срок осуществления банковской деятельности – не менее 3 лет.

Соблюдение обязательных нормативов Банка России.

Устойчивое финансовое положение, позволяющее осуществлять обслуживание счетов Эмитента в течение всего срока жизни Облигаций. Оценка и прогноз финансового положения банка осуществляются Агентством самостоятельно.

Функции Банка - держателя счетов может выполнять Оригинатор сделки (если он является кредитной организацией).

Отсутствие аффилированности между Банком - держателем счетов и Оригинатором рассматривается как фактор, способствующий снижению рисков по Облигациям, при прочих равных условиях.

### **Бухгалтерская организация**

Опыт работы по предоставлению услуг бухгалтерской организации или юридических услуг не менее 3 лет (в том числе с учетом опыта группы компаний и/или руководителя организации).

Не может осуществлять функции единоличного исполнительного органа ипотечного агента.

Не может являться аффилированным лицом Оригинатора сделки.

**Налоговый консультант**

Соответствие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к аудиторским организациям.

Опыт работы в сфере налогового консультирования не менее 3 лет.

Наличие опыта подготовки налоговых заключений по российским сделкам секьюритизации рассматривается как фактор, способствующий снижению рисков по Облигациям, при прочих равных условиях.

**Организация, предоставляющая кредитную поддержку (при наличии)**

**Для кредитных организаций:**

лицензия Банка России;

срок осуществления банковской деятельности – не менее 3 лет;

соблюдение обязательных нормативов Банка России;

устойчивое финансовое положение.

**Для некредитных организаций:**

срок осуществления деятельности – не менее 3 лет;

устойчивое финансовое положение.

Функции Организации, предоставляющей кредитную поддержку, может выполнять Оригинатор сделки, если он является кредитной организацией.

Наличие международного рейтинга инвестиционного уровня и отсутствие аффилированности между Организацией, предоставляющей кредитную поддержку, и Оригинатором рассматривается как фактор, способствующий снижению рисков по Облигациям, при прочих равных условиях.

**Оригинатор**

Юридическое лицо, зарегистрированное на территории Российской Федерации.

Устойчивое финансовое положение.

Опыт работы на ипотечном рынке не менее 3 лет.

Способность осуществлять обслуживание Ипотечного покрытия.

Положительный результат Due Diligence Агентства.

Для кредитных организаций дополнительно:

лицензия Банка России;

соблюдение обязательных нормативов Банка России.

**Платежный агент**

Кредитная организация или профессиональный участник рынка ценных бумаг.

**Для кредитных организаций:**

лицензия Банка России;

срок осуществления банковской деятельности – не менее 3 лет;

соблюдение обязательных нормативов Банка России;

устойчивое финансовое положение.

**Для профессиональных участников рынка ценных бумаг:**

наличие соответствующей лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг;

срок осуществления лицензируемой деятельности на рынке ценных бумаг – не менее 3 лет;

устойчивое финансовое положение.

Функции Платежного агента может выполнять, в частности, Оригинатор сделки (если он является кредитной организацией) или Регистратор/Депозитарий.

**Расчетный агент**

Наличие опыта работы по выполнению функций Расчетного агента или сходных по содержанию функций не менее 2 лет.

Отсутствие аффилированности между Расчетным агентом и Оригинатором и между Расчетным агентом и Сервисным агентом рассматривается как фактор, способствующий снижению рисков по Облигациям, при прочих равных условиях. Агентство по своему усмотрению может установить требование об обязательном отсутствии аффилированности между Расчетным агентом и Оригинатором и между Расчетным агентом и Сервисным агентом.

**Для кредитных организаций дополнительно:**

лицензия Банка России;

срок осуществления банковской деятельности – не менее 3 лет;

соблюдение обязательных нормативов Банка России;

устойчивое финансовое положение.

<b>Регистратор/ Депозитарий</b>	<p>Наличие соответствующей лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг.</p> <p>Срок осуществления деятельности в качестве Регистратора/Депозитария – не менее 3 лет.</p>
<b>Резервный сервисный агент</b>	<p>Наличие опыта работы по обслуживанию пулов Закладных не менее 3 лет.</p> <p>Наличие необходимых ИТ-систем.</p> <p>Наличие Резервного сервисного агента в сделке рассматривается как фактор, способствующий снижению рисков по Облигациям, при прочих равных условиях. Агентство по своему усмотрению может установить требование об обязательном наличии в сделке Резервного сервисного агента.</p> <p>Наличие у Резервного сервисного агента опыта выполнения функций сервисного агента в сделках секьюритизации рассматривается как фактор, способствующий снижению рисков по Облигациям, при прочих равных условиях.</p>
<b>Резервный специализированный депозитарий Ипотечного покрытия</b>	<p>Наличие лицензии на осуществление деятельности специализированных депозитариев инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов и лицензии на осуществление депозитарной деятельности на рынке ценных бумаг.</p> <p>Опыт осуществления депозитарной деятельности не менее 3 лет.</p> <p>Наличие необходимых ИТ-систем, позволяющих осуществлять учет крупных пулов Закладных.</p> <p>Резервный специализированный депозитарий Ипотечного покрытия не может являться аффилированным лицом по отношению к Эмитенту.</p> <p>Наличие Резервного специализированного депозитария Ипотечного покрытия рассматривается как фактор, способствующий снижению рисков по Облигациям, при прочих равных условиях. Агентство по своему усмотрению может установить требование об обязательном наличии в сделке Резервного специализированного депозитария Ипотечного покрытия.</p> <p>Наличие у Резервного специализированного депозитария Ипотечного покрытия опыта выполнения функций специализированного депозитария ипотечного покрытия во внутренних сделках секьюритизации рассматривается как фактор, способствующий снижению рисков по Облигациям, при прочих равных условиях.</p>

<b>Своп-провайдер</b>	<p>Кредитная организация;</p> <p>срок осуществления банковской деятельности – не менее 3 лет;</p> <p>устойчивое финансовое положение.</p> <p>Для российских кредитных организаций дополнительно:</p> <p>лицензия Банка России;</p> <p>соблюдение обязательных нормативов Банка России.</p> <p>Наличие международного рейтинга инвестиционного уровня и отсутствие аффилированности между Своп-провайдером и Оригинатором рассматриваются как факторы, способствующие снижению рисков по Облигациям, при прочих равных условиях.</p>
<b>Сервисный агент</b>	<p>Наличие опыта работы по обслуживанию пулов Закладных не менее 3 лет.</p> <p>Наличие необходимых IT-систем.</p> <p>Положительный результат Due Diligence Агентства.</p>
<b>Специализированный депозитарий Ипотечного покрытия</b>	<p>Наличие лицензии на осуществление деятельности специализированных депозитариев инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов и лицензии на осуществление депозитарной деятельности на рынке ценных бумаг.</p> <p>Опыт осуществления депозитарной деятельности не менее 3 лет.</p> <p>Наличие необходимых IT-систем, позволяющих осуществлять учет крупных пулов Закладных.</p> <p>Специализированный депозитарий не может являться аффилированным лицом по отношению к Эмитенту.</p> <p>Наличие опыта выполнения функций специализированного депозитария ипотечного покрытия во внутренних сделках секьюритизации рассматривается как фактор, способствующий снижению рисков по Облигациям, при прочих равных условиях.</p>
<b>Управляющая организация</b>	<p>Опыт работы по предоставлению услуг управляющей организации либо юридических услуг не менее 3 лет (в том числе с учетом опыта группы компаний и/или руководителя организации).</p> <p>Не может вести бухгалтерский учет ипотечного агента.</p> <p>Не может являться аффилированным лицом Оригинатора сделки.</p>

**Эмитент**

Ипотечный агент, созданный в соответствии с ФЗ «Об ИЦБ», или кредитная организация.

**Для ипотечных агентов:**

Организационно-правовая форма – акционерное общество.

Отсутствие аффилированности с Оригинатором.

Наличие в документах, регулирующих деятельность Эмитента, механизмов защиты от банкротства и/или нежелательных действий акционеров.

Подтверждение должной инкорпорации и отсутствия существенных правовых рисков, в том числе на основании Юридического заключения.

**Для кредитных организаций:**

Лицензия Банка России.

Соблюдение обязательных нормативов Банка России.

Весьма устойчивое финансовое положение, определяемое Агентством по результатам собственного анализа.

Опыт работы на ипотечном рынке не менее 3 лет.

Способность осуществлять обслуживание Ипотечного покрытия.

Положительный результат Due Diligence Агентства.

Функции Эмитента может выполнять Оригинатор сделки, если он является кредитной организацией.

**Юридический консультант**

Опыт работы компании в сфере юридического консультирования не менее 3 лет либо соответствующий опыт работы руководителя компании не менее 10 лет и двух юристов компании не менее 3 лет.

Наличие опыта работы по сделкам секьюритизации активов российских оригинаторов у компании либо наличие опыта непосредственного руководства подготовкой такой сделки у партнера компании и опыта работы по подготовке такой сделки в качестве ведущего юриста не менее чем у одного юриста компании.

Наличие опыта работы по сделкам внутренней секьюритизации российских ипотечных активов рассматривается как фактор, способствующий снижению рисков по Облигациям, при прочих равных условиях.

## **ТРЕБОВАНИЯ К ИПОТЕЧНЫМ КРЕДИТАМ (ЗАЙМАМ), ВХОДЯЩИМ В ИПОТЕЧНОЕ ПОКРЫТИЕ**

### **ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ**

<b>Текущий размер коэффициента Кредит/Залог</b>	<p>На Дату фиксации пула размер коэффициента Кредит/Залог (соотношение текущего непогашенного остатка основного долга по Ипотечному кредиту к стоимости Предмета ипотеки) по каждому Ипотечному кредиту не должен превышать 80%. Стоимость Предмета ипотеки определяется как оценочная стоимость Предмета ипотеки, определенная независимым оценщиком.</p> <p>Ипотечные кредиты с коэффициентом Кредит/Залог выше 70% являются кредитами повышенного риска, что ведет к увеличению требуемого кредитного усиления при получении поручительства по соответствующим Облигациям. В целях повышения экономической эффективности сделок секьюритизации и в случае отсутствия по таким Ипотечным кредитам страхования рисков по договору страхования ответственности заемщика или договору страхования финансовых рисков кредитора/заимодавца рекомендуется осуществлять по таким Ипотечным кредитам страхование финансового риска кредитора по обязательству, обеспеченному ипотекой, на сумму не менее размера превышения коэффициента Кредит/Залог 70%.</p>
<b>Первоначальный размер коэффициента Кредит/Залог</b>	На дату выдачи Закладной размер коэффициента Кредит/Залог не должен превышать 90%.
<b>Валюта кредита</b>	Российские рубли, доллары США или евро.
<b>Периодичность обязательных платежей по погашению основного долга и начисленных процентов</b>	Не реже, чем раз в месяц
<b>Тип платежей</b>	Равные аннуитетные платежи
<b>Ставка по кредиту</b>	Фиксированная

<b>Предмет ипотеки</b>	Жилое помещение. В случае, если Предмет ипотеки не отвечает требованиям, предъявляемым к Жилому помещению, Агентство вправе по своему усмотрению не учитывать такие Ипотечные кредиты при анализе Ипотечного покрытия. При этом количество таких Ипотечных кредитов не должно превышать 5% от совокупного размера Ипотечного покрытия.
<b>Дата оценки Предмета ипотеки</b>	Оценка Предмета ипотеки осуществляется не ранее, чем за 6 месяцев до даты заключения соответствующего Кредитного договора.
<b>Дефолты по кредиту</b>	С даты выдачи до Даты фиксации пула Закладная не признавалась Дефолтной.
<b>Историческая просрочка</b>	Отсутствие фактов просрочек внесения обязательных платежей по Закладной более чем на 90 (Девяносто) календарных дней с даты выдачи Закладной до Даты фиксации пула.
<b>Текущая просрочка</b>	На Дату фиксации пула не существует просроченной задолженности, превышающей полуторакратный размер текущего обязательного ежемесячного платежа по Ипотечному кредиту.
<b>Наличие совершенных обязательных платежей по Закладной</b>	На Дату фиксации пула Заемщиком были осуществлены обязательные платежи по Ипотечному кредиту не менее чем за первый процентный период.
<b>Страхование</b>	<p>Кредитным договором предусмотрено условие о том, что предмет ипотеки должен быть надлежащим образом застрахован от риска утраты или повреждения в течение всего срока действия Кредитного договора и на сумму не менее непогашенного остатка основного долга на каждый период страхования, и в качестве первого выгодоприобретателя по соответствующему Договору (полису) страхования указан законный владелец Закладной (Эмитент).</p> <p>На Дату фиксации пула Заемщик выполняет свои обязательства по уплате страховой премии по соответствующему Договору (полису) страхования.</p>
<b>Требования к Закладной</b>	<p>Закладная удовлетворяет следующим требованиям:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. удостоверяет денежное обязательство: <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ не предусматривающее каких-либо вычетов, зачетов, скидок или иных оснований</li> </ul> </li> </ol>

уменьшения платежей;

✓ обеспеченное Ипотекой;

2. удостоверяет право залога в отношении Предмета ипотеки;
3. в отношении которой между поставщиком Закладных (при наличии) и Оригинатором и соответствующим Заемщиком не существует и не устанавливалось право удержания, зачета встречных требований или иных прав, позволяющих Заемщику уменьшить сумму платежей по Закладной;
4. не находится в залоге и не содержит ограничений в части уступки Оригинатором прав по Закладной, за исключением требования об уведомлении Заемщика о факте такой уступки;
5. по которой не предъявлялись какие-либо иски о признании соответствующего договора купли-продажи Предмета ипотеки (если применимо), Кредитного договора, Договора (полиса) страхования или Закладной недействительными;
6. по которой по состоянию на Дату фиксации пула Заемщик выполняет все свои обязательства, указанные в Закладной с учетом исключений, установленных настоящими Основными условиями;
7. по которой не имели места события, а также не были установлены факты, которые могут оказать неблагоприятное воздействие на исполнение Заемщиком своих обязательств, или на право получить удовлетворение за счет средств от продажи Предмета ипотеки в случае обращения взыскания;
8. Заемщик по которой удовлетворяет Требованиям к заемщикам, указанным в Части «Требования к заемщикам» настоящих Основных условий;
9. оформленная надлежащим образом и налагающая на Заемщика законные, действительные и подлежащие исполнению в принудительном порядке обязательства;
10. в отношении которой соответствующий договор купли-продажи Предмета ипотеки был должным образом оформлен и полностью исполнен всеми сторонами по нему (если применимо);

11. в отношении которой соответствующие договор купли-продажи Предмета ипотеки (если применимо) и Кредитный договор регулируются законодательством Российской Федерации;
12. в отношении которой соответствующий Кредитный договор заключен в письменной форме;
13. в отношении которой соответствующий Кредитный договор не содержит положений, разрешающих отсрочку процентных платежей;
14. в отношении которой соответствующий Кредитный договор не предусматривает негативной амортизации.

**Требования к Предмету ипотеки**

Предмет ипотеки расположен на территории Российской Федерации;

Предмет ипотеки представляет собой Жилое помещение, предназначенное, главным образом, для проживания Заемщика;

Предмет ипотеки на Дату фиксации пула освобожден от любых обременений за исключением Ипотеки;

не является недвижимым имуществом, строительство которого не завершено;

не имели место утрата или неустранимое повреждение (полностью или частично) Предмета ипотеки;

не предъявлялись какие-либо иски с требованием об аресте или обращении взыскания на соответствующий Предмет ипотеки или на права Заемщика в отношении соответствующего Предмета ипотеки;

право собственности Заемщика на Предмет ипотеки и право залога в отношении Предмета ипотеки надлежащим образом зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Требования к заемщикам**

Заемщик по кредиту удовлетворяет следующим требованиям:

1. является гражданином Российской Федерации, заключившим соответствующий Кредитный договор в качестве Заемщика или созаемщика;
2. возраст Заемщика на момент заключения Кредитного договора должен составлять не менее 18 лет;

3. на момент заключения Кредитного договора и составления Закладной Заемщик должен быть зарегистрирован по месту жительства/месту пребывания на территории Российской Федерации;
4. обладал полной дееспособностью в момент заключения Кредитного договора и договора купли-продажи Предмета ипотеки (если применимо);
5. имеет достаточный доход, документально подтвержденный и надлежащим образом проверенный Оригинатором, для исполнения принятых на себя обязательств по Кредитному договору;
6. является Заемщиком, чья кредитная история и история трудоустройства (если применимо) были проверены;
7. насколько известно Оригинатору, не является несостоятельным и не признавался таковым;
8. насколько известно Оригинатору, не умер и не был признан умершим или безвестно отсутствующим.

### ***РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ТРЕБОВАНИЯ***

#### **Договор (полис) страхования жизни**

Кредитным договором предусмотрено условие о том, что имущественные интересы выгодоприобретателя, связанные с причинением вреда жизни и здоровью Заемщика в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания) должны быть надлежащим образом застрахованы в течение всего срока действия Кредитного договора и на сумму не менее непогашенного остатка основного долга на каждый период страхования, и в качестве первого выгодоприобретателя по соответствующему Договору (полису) страхования указан законный владелец Закладной (Эмитент).

На Дату фиксации пула Заемщик выполняет свои обязательства по уплате страховой премии по соответствующему Договору (полису) страхования жизни.

#### **Максимальная сумма остатка основного долга**

Остаток основного долга по Закладной на Дату фиксации пула не более 8 млн. рублей или эквивалентной суммы в долларах США или евро по курсу Банка России на соответствующую дату.

#### **Минимальная сумма**

Остаток основного долга по Закладной на Дату фиксации пула не менее 100 тыс. рублей или эквивалентной суммы в долларах

<b>остатка основного долга</b>	США или евро по курсу Банка России на соответствующую дату.
<b>Историческая просрочка</b>	Количество фактов просрочек внесения обязательных платежей по Закладной сроком от 30 (Тридцати) до 90 (Девяноста) календарных дней не превышает 2 (Двух) за всю историю Ипотечного кредита.
<b>Текущая просрочка</b>	На Дату фиксации пула отсутствует просрочка обязательных платежей по Закладной со стороны Заемщика.
<b>Реструктуризация</b>	Обязательства по Ипотечному кредиту не были реструктурированы.
<b>Наличие совершенных обязательных платежей по Закладной</b>	На Дату фиксации пула Заемщиком были осуществлены обязательные платежи по Ипотечному кредиту не менее чем за первый и второй процентные периоды.
<b>Размер коэффициента Платеж/Доход</b>	Максимальный размер коэффициента Платеж/Доход (соотношение размера ежемесячного платежа по кредиту к совокупному ежемесячному доходу заемщика и созаемщика после налогообложения) не должен превышать 50% на Дату фиксации пула.
<b>Предмет ипотеки</b>	Квартира, находящаяся в собственности Заемщика и переданная в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Заемщика по соответствующему Кредитному договору.
<b>Стоимость Предмета ипотеки</b>	В целях расчета Текущего размера коэффициента Кредит/Залог Стоимость Предмета ипотеки определяется как минимальная из: 1) стоимости Предмета ипотеки (цены сделки), указанной в договоре, явившемся основанием для получения залогодателем Предмета ипотеки в собственность (при наличии); 2) оценочной стоимости Предмета ипотеки, определенной независимым оценщиком.
<b>Цель кредита</b>	Цель использования предоставленных по Ипотечному кредиту денежных средств – приобретение или строительство Жилого помещения, либо ремонт или иное неотделимое улучшение Жилого помещения, либо погашение ранее предоставленного кредита или займа на приобретение или строительство Жилого дома или Квартиры.
<b>Вид деятельности</b>	Заемщик не является индивидуальным предпринимателем.

## **Заемщика**

**Возраст Заемщика** Возраст Заемщика не должен превышать 65 лет на момент окончания срока Ипотечного кредита.

**Договор страхования** Договор страхования должен предусматривать автоматическую смену выгодоприобретателя при смене владельца Закладной. В случае отсутствия такого условия договор сервисного обслуживания либо договор купли-продажи Закладных должен предусматривать обязательство Сервисера либо продавца Закладных осуществить все необходимые действия для смены выгодоприобретателя за свой счет.

При моделировании финансовых потоков по сделке несоответствие Ипотечного кредита одному или нескольким из рекомендуемых требований будет учитываться Агентством как фактор, повышающий кредитный риск по Ипотечному кредиту, что может повлечь увеличение необходимого объема кредитного усиления.

## **ТРЕБОВАНИЯ К ПУЛУ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ (ЗАЙМОВ), СОСТАВЛЯЮЩЕМУ ИПОТЕЧНОЕ ПОКРЫТИЕ ОБЛИГАЦИЙ**

**Действительная продажа (True Sale)** Пул Закладных в целом и каждая Закладная в отдельности должны быть проданы на условиях действительной продажи (True sale), предусматривающих невозможность перекалфикации сделки-купли продажи Закладных.

Соблюдение условий действительной продажи должно быть подтверждено в письменном заключении Юридического консультанта.

**Минимальный размер пула** На Дату фиксации пула его размер, определяемый как сумма непогашенного остатка основного долга по всем входящим в пул Ипотечным кредитам (займам), должен составлять не менее 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей или эквивалентной суммы в долларах США или евро по курсу Банка России на соответствующую дату.

**Региональная концентрация (рекомендуемые требования)** Региональная диверсификация пула Закладных, составляющих Ипотечное покрытие Облигаций, при которой на Дату фиксации пула доля одного региона, в котором располагается Предмет ипотеки, в пуле Закладных не превышает 20%, как по размеру остатка основного долга, так и по количеству Закладных, рассматривается как фактор, способствующий снижению рисков по Облигациям, при прочих равных

условиях.

## ТРЕБОВАНИЯ К ПАРАМЕТРАМ СДЕЛОК СЕКЬЮРИТИЗАЦИИ

### ТРЕБОВАНИЯ К ПАРАМЕТРАМ ИПОТЕЧНЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ

#### **ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ**

<b>Обеспечение</b>	<p>Залог Ипотечного покрытия, соответствующего требованиям настоящих Основных условий.</p> <p>Допускаются дополнительные предусмотренные законодательством способы обеспечения обязательств Эмитента перед владельцами Облигаций по согласованию с Агентством.</p>
<b>Форма выпускаемых облигаций с ипотечным покрытием</b>	<p>Неконвертируемые документарные процентные жилищные облигации с ипотечным покрытием на предъявителя с обязательным централизованным хранением или</p> <p>неконвертируемые бездокументарные процентные именные жилищные облигации с ипотечным покрытием.</p>
<b>Валюта займа</b>	Российские рубли.
<b>Своп (SWAP)</b>	<p>В случае если в состав Ипотечного покрытия входят Закладные, обязательства по которым номинированы в долларах США или евро, структура сделки должна включать в себя Своп (SWAP), предусматривающий, в частности, следующие условия:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>– обмен всех поступлений в валюте, в которой номинированы Закладные, а также процентной разницы, уплаченной по Свопу (при наличии), на российские рубли по курсу, установленному в момент заключения Свопа (допускается установление обменного курса для каждой расчетной даты);</li><li>– расчетные даты не реже 1 раза в месяц;</li><li>– срок действия Свопа не менее юридического срока погашения Облигаций.</li></ul> <p>В случае иной структуры Свопа Агентство устанавливает требования к нему в индивидуальном порядке.</p>
<b>Облигации, операции с которыми совершаются Агентством</b>	Агентство не рассматривает для предоставления поручительства Облигации выпуска, имеющего наименьший приоритет исполнения обязательств по сравнению с другими выпусками Облигаций, обеспеченными этим же Ипотечным покрытием.

**Погашение номинальной стоимости Облигаций**

Эмиссионными документами должно быть предусмотрено, что погашение номинальной стоимости Облигаций осуществляется частями в даты купонных выплат. Сумма частичного погашения определяется Расчетным агентом в соответствии с порядком распределения денежных средств, установленным Эмиссионными документами и договором с расчетным агентом, и должна зависеть от объема поступлений в погашение основного долга по Закладным, составляющим Ипотечное покрытие, за соответствующий период.

Любое погашение номинальной стоимости Облигаций младшего класса (младших классов) может осуществляться только после полного погашения Облигаций старшего класса.

## **ТРЕБОВАНИЯ К УСЛОВИЯМ РЕАЛИЗАЦИИ СДЕЛКИ**

**Предоставление Агентству документов и информации по сделке секьюритизации**

Агентству должны быть предоставлены следующие документы по сделке:

- учредительные документы Эмитента;
- бухгалтерская отчетность Эмитента за последний отчетный период;
- решения о выпуске всех классов Облигаций и Проспект ценных бумаг (при наличии);
- все договоры, заключенные в рамках сделки, и иные документы, устанавливающие обязательства сторон в рамках данной сделки;
- Юридическое заключение (Legal Opinion);
- Налоговое заключение (Tax Opinion).

Агентство также может потребовать предоставления иных документов, необходимых для анализа сделки.

При осуществлении повторных сделок одним Оригинатором, а также сделок, основные параметры которых повторяют ранее совершенные сделки с поручительством Агентства, список необходимых документов может быть сокращен по решению Агентства.

Агентству также должна быть предоставлена информация о

каждом требовании, входящем в Ипотечное покрытие Облигаций, по форме Агентства (Loan Level Data) и исторические данные по просроченной задолженности по ипотечным кредитам и займам, принадлежащим и принадлежавшим Оригинатору (Vintage).

Агентство предоставляет поручительство по Облигациям только при условии предоставления всех необходимых документов и информации и положительного результата их анализа.

**Должная проверка  
(Due Diligence)**

Агентство предоставляет поручительство по Облигациям только при условии проведения и положительного результата Должной проверки.

При осуществлении повторных сделок одним Оригинатором Должная проверка по решению Агентства может не проводиться или проводиться по сокращенной процедуре.

В случае если Оригинатор аккредитован Агентством как сервисный агент и/или поставщик, Должная проверка по решению Агентства может проводиться по сокращенной процедуре.

**Проведение Аудита пула –  
Согласованных процедур  
(AUP)**

Аудит пула – Согласованные процедуры (AUP) может осуществляться Агентством или иным Аудитором пула Закладных, отвечающим требованиям настоящих Основных условий.

В случае проведения Аудита пула иным Аудитором пула Закладных отчет о проведенном Аудите пула должен быть раскрыт Агентству.

Агентство предоставляет поручительство по Облигациям только при условии положительного результата (1) Аудита пула – Согласованных процедур (AUP), проведенного Агентством или (2) анализа отчета об Аудите пула, проведенном иным Аудитором пула Закладных.

В случае неудовлетворительного результата анализа отчета об Аудите пула, проведенном иным Аудитором пула Закладных, Агентство может по своему усмотрению потребовать проведения повторного Аудита пула непосредственно Агентством или иным Аудитором пула Закладных по выбору Агентства.

Аудит пула осуществляется за счет Оригинатора или Эмитента.

**Моделирование  
финансовых потоков по**

Агентство осуществляет моделирование финансовых потоков по сделке в целях оценки достаточности кредитного усиления

**сделке**

и избыточного спреда. Моделирование проводится, исходя из характеристик Ипотечного покрытия и структуры сделки.

Агентство предоставляет поручительство по Облигациям только при условии положительного результата моделирования финансовых потоков по сделке.