

Приложение №1

к постановлению правления

от 13 марта 2009 г. № 1/08-2

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ

**предоставления
открытым акционерным обществом
«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»
целевых займов, обеспеченных залогом**

Настоящие Основные условия предоставления открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» займов, обеспеченных залогом (далее – «Основные условия») определяют требования к Получателю займа и залоговому обеспечению, а также устанавливают условия предоставления Агентством таких займов.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Агентство	Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».
Должная проверка (Due Diligence)	Процедуры, осуществляемые Агентством или уполномоченным им лицом (организацией) по усмотрению Агентства для целей оценки способности Получателя займа выполнять принятые на себя обязательства, в том числе: <ul style="list-style-type: none">(i) юридическая и финансовая проверка Получателя займа и, при необходимости, иных участников сделки;(ii) анализ Залогового обеспечения;(iii) иные процедуры.
Закладная	Именная ценная бумага, составленной в соответствии с ФЗ «Об ипотеке», удостоверяющая права ее законного владельца на получение исполнения по Кредитному договору, обеспеченному залогом Жилого помещения, без представления других доказательств существования этого обязательства, и право залога на Предмет ипотеки.
Залоговое обеспечение (Залог)	Имущество Получателя займа переданное Агентству в обеспечение по займу.
Ипотечные активы	Ипотечные пулы, старшие транши Ипотечных ценных бумаг или ипотечные сертификаты участия, выпущенные в соответствии со Стандартной платформой №3 и выпуски которых инициированы Получателями займов АИЖК.
Ипотечный пул	Совокупность прав по Закладным с характеристиками указанными в Стандартной платформе №2.
Ипотечные ценные бумаги	Жилищные облигации с ипотечным покрытием, исполнение обязательств по которым обеспечено залогом ипотечного покрытия, выпущенным в соответствии с требованиями Федерального закона от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями) и Федерального закона от 22.04.1996 г. № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг» (с изменениями и дополнениями).
Ипотечные ценные бумаги АИЖК	Старшие транши Ипотечных ценных бумаг, выпуски которых инициированы АИЖК.

Новые ипотечные активы	Ипотечные активы, сформированные Получателями займов АИЖК или Оригинаторами после 1 декабря 2008 года.
Новые ипотечные активы в стройке	Ипотечные кредиты (займы), на участие в долевом жилищном строительстве, выданные физическим лицам после 1 декабря 2008 года.
Облигации АИЖК	Облигации, обеспеченные государственными гарантиями и/или необеспеченные, эмитентом которых является АИЖК.
Оригинатор	Юридическое лицо, определенное в соответствии со Стандартной платформой №3.
Получатель займа	Организация, отвечающая требованиям настоящих Основных условий и заключившая с Агентством договор займа под залог в порядке и на условиях, предусмотренных настоящими Основными условиями.
Регистратор/Депозитарий	<p>Профессиональный участник рынка ценных бумаг, осуществляющий:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) учет прав на эмиссионные ценные бумаги (в случае именной бездокументарной ценной бумаги); (ii) хранение сертификатов эмиссионных ценных бумаг и учет прав на эмиссионные ценные бумаги (в случае документарной ценной бумаги на предъявителя).
Согласованные процедуры (AUP)	Процедуры проводимые в целях проверки достоверности предоставляемой информации, описанные в Стандартной платформе №2.
Софинансирование	Субординированный кредит Оригинатора в объеме не менее объема младшего транша выпуска жилищных облигаций с ипотечным покрытием, направляемый на формирование Новых ипотечных активов.
Стандартная платформа №1	Сформированная Агентством совокупность типовой документации, требований и элементов инфраструктуры, посредством которой Агентство осуществляет розничное рефинансирование ипотечных кредитов (займов) и отвечающая требованиям Стандартов процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов), утвержденных решением уполномоченного органа Агентства и действующих на дату предоставления займа, обеспеченного залогом.

Стандартная платформа №2	Сформированная Агентством совокупность типовой документации, требований и элементов инфраструктуры, посредством которой Агентство осуществляет рефинансирование Ипотечных пулов и отвечающая требованиям «Основных условий рефинансирования открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» пулов ипотечных кредитов (займов), удостоверенных закладными».
Стандартная платформа №3	Сформированная Агентством совокупность типовой документации, требований и элементов инфраструктуры, посредством которой Агентство осуществляет выкуп жилищных облигаций с ипотечным покрытием и отвечающая требованиям «Основных условий выкупа открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» жилищных облигаций с ипотечным покрытием, выпущенных в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации».
Стандартная платформа №4	Сформированная Агентством совокупность типовой документации, требований и элементов инфраструктуры, посредством которой Агентство осуществляет рефинансирование Ипотечных пулов: <ul style="list-style-type: none"> (i) на этапе участия в долевом строительстве; (ii) после сдачи объектов долевого строительства. и отвечающая требованиям и условиям Специальной части к Стандартам процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов).
Старые ипотечные активы	Ипотечные активы, сформированные получателями займов АИЖК или Оригинаторами до 1 декабря 2008 года.
Хранитель Ипотечного пула	Организация, осуществляющая учет и хранение закладных, входящих в Ипотечный пул и составляющих залоговое обеспечение.
Целевое использование	Направления инвестирования Получателем займа средств займа, обеспеченного Залогом.
Эмитент	Ипотечный агент, созданный в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 г. № 152-ФЗ «Об ипотечных ценных бумагах» (с изменениями и дополнениями) и являющийся эмитентом выпуска жилищных облигаций с ипотечным покрытием.

ТРЕБОВАНИЯ К УЧАСТНИКАМ СДЕЛКИ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ АГЕНТСТВОМ ЗАЙМОВ, ОБЕСПЕЧЕННЫХ ЗАЛОГОМ

Получатель займа

1. Кредитная организация, являющаяся участником системы ипотечного жилищного кредитования и отвечающая следующим требованиям:

- (i) Отвечает требованиям Банка России, предъявляемым к кредитным организациям по наличию у кредитной организации международного рейтинга в соответствии с Положением Банка России от 16 октября 2008 г. № 323-П;
- (ii) Кредитная организация имеет опыт работы на российском рынке ипотечного жилищного кредитования не менее 1 года;
- (iii) наличие Генеральной лицензии на осуществление банковских операций;
- (iv) величина валюты баланса не менее 10 млрд. рублей;
- (v) размер собственных средств капитала не менее 3 млрд. рублей;
- (vi) выполнение обязательных нормативов деятельности кредитной организации, установленных Банком России: Н1 – норматив достаточности собственных средств (капитала) банка, Н2 – норматив мгновенной ликвидности, Н3 – норматив текущей ликвидности;
- (vii) участие в системе обязательного страхования вкладов физических лиц в соответствии с Федеральным законом от 23 декабря 2003 г. N 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации»;
- (viii) отсутствие просроченной задолженности кредитной организации перед Банком России по предоставленным кредитам и отчислениям (в фонд резервирования) за отчетный финансовый год;
- (ix) отсутствие просроченной задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты всех уровней и в государственные внебюджетные фонды;
- (x) безубыточная работа по итогам деятельности за два последних квартала;

- (xi) отсутствие нарушений сроков исполнения расчетных документов, установленных действующим законодательством РФ (отсутствие картотеки).

По решению Агентства требования к кредитной организации могут быть дополнены иными требованиями или часть требований может быть пересмотрена.

или

2. Эмитент, отвечающий требованиям, установленным Стандартной платформой №3

Положительный результат Due Diligence Агентства.

Получатель займа должен осуществлять сопровождение Залогового обеспечения в течение всего срока займа, обеспеченного Залогом путем предоставления отчетов о состоянии Залогового обеспечения по формам, установленным Агентством.

**Хранитель
Ипотечного пула**

Хранитель Ипотечного пула должен отвечать требованиям, установленным Стандартной платформой №2.

Хранителем Ипотечного пула может выступать Получатель займа. При этом Агентство имеет право установить Повышенные условия реализации сделки.

Регистратор/Депозитарий

Регистратор/Депозитарий должен отвечать требованиям, установленным Стандартной платформой №3.

ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЛОГОВОМУ ОБЕСПЕЧЕНИЮ

**Закладные, входящие в
Ипотечный пул**

Требования устанавливаются в соответствии с условиями Стандартной платформы №2.

**Старшие транши
Ипотечных ценных бумаг,
выпуски которых
инициированы
Получателями займов**

Требования к параметрам Ипотечных ценных бумаг устанавливаются в соответствии с условиями Стандартной платформы №3.

**Ипотечные сертификаты
участия, выпуск которых
инициирован
Получателем займа**

Требования будут определены после принятия соответствующих нормативных актов ФСФР России.

**Ипотечные ценные бумаги
АИЖК**

Требования не устанавливаются.

Облигации АИЖК

Требования не устанавливаются.

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К УСЛОВИЯМ РЕАЛИЗАЦИИ СДЕЛКИ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ АГЕНТСТВОМ ЗАЙМОВ, ОБЕСПЕЧЕННЫХ ЗАЛОГОМ

Предоставление Агентству документов и информации Агентству должны быть предоставлены следующие документы по сделке:

- учредительные документы Получателя займа;
- бухгалтерская отчетность Получателя займа за четыре последних отчетных периода;
- комфортное письмо, подтверждающее соответствие Получателя займа Требованиям к участникам сделки по предоставлению Агентством займов, обеспеченных залогом.

Агентство также может потребовать предоставления иных документов, необходимых для анализа и принятия решения.

Список необходимых документов может быть сокращен по решению Агентства.

Агентству также должна быть предоставлена информация о каждой Закладной, входящей в Залоговое обеспечение по форме Агентства (Loan Level Data) и исторические данные по просроченной задолженности (Vintage).

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

Должная проверка (Due Diligence)

Агентство предоставляет заем под Залоговое обеспечение только при условии проведения и положительного результата Должной проверки.

Проведение аудита Пула ипотечных кредитов – Согласованных процедур (AUP)

Проведение аудита Ипотечного пула осуществляется в соответствии со Стандартной платформой №2.

Учет прав и хранение Залогового обеспечения

Учет прав и хранение Закладных, входящих в Ипотечный пул и составляющих Залоговое обеспечение осуществляет Хранитель Ипотечного пула, отвечающий требованиям, установленным Стандартной платформой №2.

Учет прав и хранение иных видов Залогового обеспечения осуществляет Регистратор/Депозитарий, отвечающий требованиям установленным Стандартной платформой №3.

Восполнение Залогового обеспечения

В случае снижения залоговой стоимости Залогового обеспечения Получатель займа восполняет Залоговое обеспечение до первоначального уровня путем предоставления дополнительного Залогового обеспечения, отвечающего

требованиям настоящих Основных условий.

Получатель займа ежемесячно должен информировать Агентство о состоянии и снижении залоговой стоимости Залогового обеспечения путем предоставления отчетов.

**Условия досрочного
востребования**

Агентство вправе досрочно востребовать сумму займа, обеспеченного залогом в следующих случаях:

- (i) Нарушение Получателем займа обязательств по любому договору, в том числе перед Агентством, по имеющему обязательную силу для него или любых его активов, которое может оказать существенное неблагоприятное влияние на его предпринимательскую деятельность, активы, операции или финансовое положение или на исполнение им своих обязательств перед Агентством;
- (ii) по имеющейся у Агентства информации начаты существенные судебные разбирательства, арбитражные или административные процессы в каком-либо суде или ином органе, или существует угроза их начала по отношению к Получателю займа;
- (iii) в последней финансовой отчетности произошли существенные неблагоприятные изменения, касающиеся деятельности Получателя займов, его активов, операций или финансового положения;
- (iv) у Получателя займа отозвана (аннулирована) Генеральная лицензия на осуществление банковских операций или по которому принято в установленном порядке решение о приостановлении банковских операций;
- (v) по Получателю займа в установленном порядке принято решение о ликвидации или банкротстве;
- (vi) по Получателю займа принято решение по реорганизации;
- (vii) Получателем займа нарушено условие по Восполнению залогового обеспечения;
- (viii) Получателем займа нарушены условия по Целевому использованию средств займа под Залоговое обеспечение.

Условия досрочного востребования суммы займа могут быть дополнены по решению Агентства.

Целевое использование

Получатель займа может направлять средства займа на:

1. Формирование Получателем займа ипотечного покрытия путем приобретения у Оригинатора Нового ипотечного актива с последующим выпуском жилищных облигаций с ипотечным покрытием, обеспеченных данным активом с баланса Получателя займа;
2. Формирование Нового ипотечного актива;
3. Формирование Нового ипотечного актива на этапе участия в долевом строительстве;
4. Формирование Нового ипотечного актива на этапе участия в долевом строительстве с последующим оформлением закладных на построенное жилье;
5. Формирование Нового ипотечного актива на этапе участия в долевом строительстве с последующим оформлением закладных и выпуском жилищных облигаций с ипотечным покрытием, обеспеченных данным активом с баланса Эмитента.

Получатель займа обязан представлять Агентству отчет о Целевом использовании средств займа.

Агентство вправе проводить проверку Целевого использования средств займа иными способами.

**Залоговое обеспечение
(Залог)**

Агентство может принять в залог следующее имущество Получателя займа, отвечающее требованиям, установленным настоящими Основными условиями:

- (i) Новые и старые ипотечные активы;
- (ii) Ипотечные ценные бумаги АИЖК;
- (iii) Облигации АИЖК.

Агентство по своему решению может установить более высокие требования к Залоговому обеспечению.

**Условия выпуска
Ипотечных ценных бумаг
Получателем займа**

Условия выпуска Ипотечных ценных бумаг должны отвечать требованиям, установленным Стандартной платформы №3.

В случае предоставления займа Эмитенту с последующей передачей Ипотечного пула Агентству в Залоговое обеспечение обязательным условием снятия с Ипотечного пула обременения и включения его в ипотечное покрытие в эмиссионных документах должны быть предусмотрены следующие условия:

- (i) средства, полученные от размещения жилищных облигаций с ипотечным покрытием, направляются в первую очередь на погашение задолженности по займу под Залоговое обеспечение перед Агентством;
- (ii) сумма от размещения жилищных облигаций с ипотечным покрытием не может быть меньше, чем суммарная задолженность по займу под Залоговое обеспечение перед Агентством.

Прочие условия

Размер займа зависит от размера Залогового обеспечения скорректированного на уровень дисконта.

Уровень дисконта и процентная ставка по займу будут определяться Агентством по результатам Должной проверки, установленной настоящими Основными условиями.

Повышенные условия реализации сделки

Если Хранителем Ипотечного пула является Получатель займа Агентство имеет право установить дополнительный уровень дисконта к Залоговому обеспечению и повышенную ставку по займу, обеспеченному Залогом.

Условия рефинансирования Новых ипотечных активов

Агентство осуществляет рефинансирование Нового ипотечного актива в соответствии со

- (i) Стандартной платформой №1;
- (ii) Стандартной платформой №2;
- (iii) Стандартной платформой №3;
- (iv) Стандартной платформой №4.

Дополнительные Условия рефинансирования Новых ипотечных активов

Агентство может осуществить рефинансирование Ипотечных ценных бумаг путем подписания оферты на приобретение Старшего транша при соблюдении следующих условий:

- (i) Выпуск Ипотечных ценных бумаг, принадлежит Получателю займа;
- (ii) Отказ Банком России Получателю займа в предоставлении кредитов, обеспеченных данным активом.

Возврат займа

Погашение Получателем займа задолженности перед Агентством допускается:

- (i) денежными средствами;
- (ii) новыми ипотечными активами;
- (iii) новыми ипотечными активами в стройке.

**ВОЗМОЖНЫЕ СХЕМЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ СДЕЛКИ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ
АГЕНТСТВОМ ЗАЙМОВ ПОД ЗАЛОГОВОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ**

	Схема №1	Схема №2	Схема №3	Схема №4	Схема №5
Получатель займа	Эмитент	Кредитная организация	Кредитная организация	Кредитная организация	Кредитная организация
Целевое использование	да, в соответствии с п.1.	да, в соответствии с п.2.	да, в соответствии с п.3.	да, в соответствии с п.4.	да, в соответствии с п.5.
Срок займа	до 12 месяцев	до 12 месяцев	до 12 месяцев	до 18 месяцев	до 3-х лет
Залоговое обеспечение (Залог)	да	да	да	да	да
Софинансирование	да	нет	нет	нет	нет
Условия выпуска Ипотечных ценных бумаг Получателем займа	да	нет	нет	нет	да
Условия рефинансирования	нет	да, в соответствии с пп.(i) и (ii)	да, в соответствии с п.(iv)	да, в соответствии с п.(iv)	да, в соответствии с п.(iii) и дополнительными условиями рефинансирования
Возврат займа	да, в соответствии с п.(i)	да, в соответствии с п.(ii)	да, в соответствии с п.(iii)	да, в соответствии с п.(iii)	да, в соответствии с п.(i)