

**Открытое акционерное общество
“Агентство по ипотечному жилищному кредитованию”**

УТВЕРЖДЕНО
решением Правления
от 25 марта 2010г. №1/09

**ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ
предоставления займов под залог закладных**

Москва, 2010 г.

Настоящие Основные условия предоставления займов под залог закладных (далее – Основные условия) определяют требования, предъявляемые ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее - Агентство) к размеру займа, получателю займа, залоговому обеспечению, а также устанавливают условия предоставления и погашения таких займов.

Настоящие Основные условия публикуются в открытом доступе на сайте Агентства (<http://www.ahml.ru>).

Термины, определения, сокращения, а также положения, процедуры, формы документов и требования, не описанные по тексту настоящих Основных условий, толкуются и применяются в соответствии со «Стандартами процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Нижеприведенные термины и определения имеют следующий смысл, равноприменимый в единственном и множественном числе:

Заем	Денежные средства, выдаваемые Агентством Получателю займа на определенный в договоре займа срок, возврат которых обеспечен Залогом.
Залог / Залоговое обеспечение	Закладные, законным владельцем которых является Получатель займа, удостоверяющие совокупность прав Получателя займа, как кредитора по обеспеченным залогом кредитным договорам / договорам займа, передаваемые в залог в соответствии с договором о залоге закладных, заключаемом между Агентством и Получателем займа.
Залоговый коэффициент	Коэффициент, представляющий собой отношение суммы Займа к суммарной стоимости Закладных, входящих в Залоговое обеспечение.
Получатель займа	Юридическое лицо, отвечающее требованиям настоящих Основных условий и намеревающееся заключить/заключившее с Агентством договор займа в порядке и на условиях, предусмотренными настоящими Основными условиями.
Проверка	Процедуры, осуществляемые Агентством и/или уполномоченным им лицом (организацией) по усмотрению Агентства для целей оценки способности Получателя займа выполнить 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;

Стандарты Агентства	(ii) анализ Залогового обеспечения. Утвержденные Агентством «Стандарты процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов)», представляющие собой свод взаимосвязанных положений, типовых процедур, форм документов и требований, предъявляемых Агентством к участникам системы ипотечного жилищного кредитования.
Хранитель Залогового обеспечения	Организация, осуществляющая учет и хранение Закладных, составляющих Залоговое обеспечение.

ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ЗАЙМА ПОД ЗАЛОГ ЗАКЛАДНЫХ

Сумма Займа	<p>Устанавливается по результатам Проверки и не может превышать суммарной стоимости Закладных, входящих в Залоговое обеспечение, скорректированной с учетом Залогового коэффициента, действующего на дату выдачи займа.</p> <p>Стоимость Закладной, входящей в Залоговое обеспечение, рассчитывается в соответствии с условиями выкупа Закладных Агентством, оформленных в соответствии с требованиями для конкретного ипотечного кредитного продукта. В случае отсутствия утвержденных условий выкупа Закладных, предоставляемых в Залог, суммарная стоимость таких Закладных соответствует размеру полного объема денежных требований по возврату остатка суммы основного долга на дату предоставления Займа.</p>
Залоговый коэффициент	Размер Залогового коэффициента устанавливается по результатам Проверки. Максимальный размер Залогового коэффициента 0,9.
Срок возврата Займа	<p>Устанавливается по результатам Проверки и не может превышать максимальный плановый срок погашения обязательств по Закладным, входящим в состав Залогового обеспечения.</p> <p>По согласованию с Агентством срок возврата Займа, установленный по результатам Проверки, может быть уменьшен.</p>
Процентная ставка по Займу	<p>По согласованию с Агентством может устанавливаться:</p> <p>(i) фиксированная процентная ставка на весь срок Займа. Размер устанавливается исходя из</p>

Способы предоставления Займа

средневзвешенной процентной ставки по Залогу за вычетом маржи Получателя займа, рассчитанной с учетом Залогового коэффициента;

- (ii) плавающая процентная ставка. Размер рассчитывается ежемесячно в зависимости от размера платежей, фактически поступивших Получателю займа в отчетном месяце, в счет уплаты начисленных процентов по Залогу.

Заем может быть предоставлен:

- (i) единовременно - путем заключения договора займа на конкретную сумму;
- (ii) поэтапно - путем заключения соглашения о намерениях заключения договоров займа с последующим заключением договоров займа в сроки и в объемах, установленных соглашением.

Способы возврата Займа и уплаты процентов

Возможно применение следующих схем:

Схема 1:

Возврат Займа и уплата процентов осуществляются ежемесячными аннуитетными платежами. Размер аннуитетного платежа рассчитывается на дату предоставления Займа.

Схема 2:

Возврат Займа осуществляется ежемесячными платежами в размере соответствующем объему платежей, фактически поступивших в отчетном периоде на счет Получателя займа, в счет погашения основного долга по Залогу.

Уплата процентов за пользование Займом осуществляется ежемесячно в размере фактически начисленных процентов на остаток Займа по фиксированной в договоре займа процентной ставке.

Схема 3:

Возврат Займа осуществляется ежемесячными платежами в размере соответствующем объему платежей, фактически поступивших в отчетном периоде на счет Получателя займа, в счет погашения основного долга по Залогу.

Уплата процентов за пользование Займом осуществляется ежемесячно в размере доли от платежей, фактически поступивших Получателю

займа в отчетном месяце, в счет уплаты начисленных процентов по Залогу. Конкретное значение доли от поступивших платежей устанавливается по результатам Проверки и фиксируется в договоре займа.

Для каждой из приведенных схем размер ежемесячного платежа увеличивается на остаток основного долга по Закладной, входящей в состав Залогового обеспечения, в случае:

- (i) наличия по такой Закладной просрочки платежа сроком, установленным договором займа. Максимально допустимый срок просрочки платежа по Закладным, входящим в состав Залогового обеспечения, соответствует 120 дням;
- (ii) прекращение залога по любому основанию до полного исполнения обеспеченного залогом обязательству, включая вступление по такой Закладной в законную силу решения суда, влекущего прекращение залога по любому основанию

По согласованию с Агентством допускается:

- (i) досрочное частичное/полное погашение Займа за счет средств Получателя займа, не входящих в размер платежей по возврату Займа и уплате процентов;
- (ii) полное/частичное прекращение обязательств по возврату Займа посредством передачи Агентству прав на Закладные, входящие в состав Залогового обеспечения, в счет погашения обязательств по возврату Займа. При этом обязательство Получателя займа по возврату Займа полностью или частично считается исполненным в момент передачи Агентству прав на Закладные, входящие в состав Залогового обеспечения.

ТРЕБОВАНИЯ К УЧАСТНИКАМ СДЕЛКИ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ АГЕНТСТВОМ ЗАЙМОВ ПОД ЗАЛОГ ЗАКЛАДНЫХ

Получатель займа

Заем может быть предоставлен Агентством юридическому лицу, зарегистрированному в установленном законом порядке и получившему положительное финансовое и юридическое заключение по итогам Проверки, в том числе

отвечающему следующим обязательным требованиям:

- (i) соответствие требованиям, предъявляемым законодательством Российской Федерации к лицам, осуществляющим коммерческую деятельность;
- (ii) отсутствие любого из следующих событий:
 - a. возникновение любых признаков банкротства, как этот термин определен в Законе «О несостоятельности (банкротстве)» либо в Законе «О несостоятельности (банкротстве) кредитных организаций» (далее – Законы о Банкротстве);
 - b. применение любых внесудебных мер предупреждения банкротства, указанных в Законах о Банкротстве;
 - c. принятие, в соответствии с Законами о Банкротстве, арбитражным судом заявления о признании Получателя займа банкротом от Получателя займа, конкурсного кредитора или уполномоченных органов;
 - d. возбуждение любой процедуры банкротства, указанной в Законах о Банкротстве;
 - e. начало ликвидации Получателя займа или совершение любого действия, направленного на начало ликвидации Получателя займа, по инициативе Получателя займа или любого третьего лица;
 - f. отзыв лицензии, если Получателем займа является кредитная организация.
- (iii) отсутствие вступивших в законную силу решений суда о приостановке деятельности Получателя займа в порядке, предусмотренном Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях;
- (iv) отсутствие задолженности по начисленным налогам, сборам и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные фонды;
- (v) наличие опыта работы на российском рынке ипотечного жилищного кредитования не менее 1 года;
- (vi) для Получателя займа, являющегося кредитной

организацией, дополнительными требованиями являются:

- наличие лицензии на осуществление банковских операций;
- выполнение обязательных нормативов деятельности кредитной организации, установленных Центральным Банком России в соответствии с инструкцией ЦБ РФ от 16 января 2004г. №110-И «Об обязательных нормативах банков»;
- отсутствие просроченной задолженности перед Банком России по предоставленным кредитам и отчислениям (в фонд резервирования) за отчетный финансовый год;
- отсутствие нарушений сроков исполнения расчетных документов, установленных действующим законодательством РФ (отсутствие картотеки);
- отсутствие факта уменьшения величины собственных средств (капитала) по итогам последнего отчетного месяца ниже размера уставного капитала;
- отсутствие факта снижения величины собственных средств (капитала) по сравнению с их (его) максимальной величиной, достигнутой за последние 12 месяцев, более чем на 20%;
- отсутствие убытков по итогам деятельности за два последних квартала.

(vii) для Получателя займа, не являющегося кредитной организацией, дополнительными требованиями являются:

- доля величины собственного капитала должна составлять не менее 30% величины срочных обязательств компании. Долгосрочное целевое финансирование, получение бюджетного кредита, государственных гарантий являются дополнительными суммами, увеличивающими собственный капитал компании;
- сумма средств, отвлеченных на

Хранитель Залогового обеспечения

иммобилизованные активы, по сравнению с величиной собственного капитала не должна иметь значение больше или равно;

- финансовый результат за отчетный период должен быть положительным;
- сумма нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по позиции бухгалтерского баланса не должна уменьшать итоговую сумму III раздела «Капитал и резервы», рассчитанную без учета данной позиции;
- оборотные активы в суммарном выражении должны составлять не менее 130% от итоговой суммы V раздела бухгалтерского баланса «Краткосрочные обязательства» (без учета доходов будущих периодов).

Наличие соответствующей лицензии профессионального участника рынка ценных бумаг.
Срок осуществления деятельности в качестве Депозитария – не менее 3 лет.

При прочих равных условиях предпочтение отдается Хранителям Залогового обеспечения, которые соответствуют следующим параметрам:

- (i) наличие необходимых ИТ-систем, позволяющих осуществлять учет крупных Ипотечных пулов и предоставление Агентству информации о хранимых документах;
- (ii) возможность, по поручению Агентства, перевода Закладных и хранимых документов кредитных дел, на ответственное хранение в иные организации, с проставлением необходимых отметок на Закладных сотрудниками Хранителя Ипотечного пула на основании предоставляемой Агентством доверенности;
- (iii) наличие системы, в том числе системы восстановления данных, обеспечивающих возможность современного предоставления информации и отчетности.

ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЛОГУ

**Залог/
Залоговое обеспечение**

Залог должен:

- (i) удостоверить права требования по ипотечным кредитам (займам), выданным с соблюдением требований и применением типовых форм документов, публикуемых на сайте Агентства;
- (ii) включать Закладные, по которым:
 - Получатель займа провел, по своему мнению, должную проверку кредитной истории заемщиков, истории трудоустройства, платежеспособности и доходов;
 - отсутствуют непогашенные просроченные либо не исполненные платежи;
 - надлежащим образом выполняются обязательства по кредитному договору (договору займа);
 - не было допущено просрочек в уплате очередных платежей более чем на 30 дней;
 - отсутствуют какие-либо ограничения (обременения), за исключением обременения правами Получателя займа;
 - отсутствуют отметки «дубликат» (не представляют собой дубликат Закладной);
 - третьи лица не предъявляют никаких требований в отношении договора приобретения жилого помещения, кредитного договора (договора займа), Закладной или договоров страхования, в том числе исков о признании их недействительными;
 - отсутствует факт выбытия из владения предыдущих законных владельцев в результате кражи или иным образом против воли таких лиц.
- (iii) быть передан Агентству (залогодержателю).

В рамках одного договора займа в Залог предоставляются Закладные с характеристиками одного ипотечного кредитного продукта.

ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К УСЛОВИЯМ РЕАЛИЗАЦИИ СДЕЛКИ ПО ПРЕДОСТАВЛЕНИЮ АГЕНТСТВОМ ЗАЙМОВ ПОД ЗАЛОГ ЗАКЛАДНЫХ

Предоставление

В Агентство должны быть предоставлены следующие

Агентству документов и информации

документы:

- (i) заявка на получение Займа, подтверждающая соответствие Получателя займа требованиям, установленным настоящими Основными условиями. Типовая форма заявки, размещается на официальном сайте Агентства;
- (ii) копии учредительных документов Получателя займа со всеми изменениями, заверенные подписью уполномоченного лица и печатью Получателя займа;
- (iii) копии документов, подтверждающих полномочия единоличного исполнительного органа или иного лица, обладающего полномочиями на подписание договора займа от имени Получателя займа;
- (iv) копия свидетельства о присвоении ОГРН, заверенная подписью уполномоченного лица и печатью Получателя займа;
- (v) список аффилированных лиц по состоянию на последнюю отчетную дату, предшествующую дате подачи заявки на получение Займа;
- (vi) бухгалтерская отчетность Получателя займа за четыре последних отчетных периода;
- (vii) в том числе для кредитных организаций:
 - «Оборотная ведомость по счетам бухгалтерского учета кредитной организации» по состоянию на первое число каждого месяца, включая последний заверченный, за последние 12 месяцев;
 - «Отчет о прибылях и убытках кредитной организации» по состоянию на первое число месяца, следующего за заверченным кварталом, за последние 4 квартала;
 - «Расчет собственных средств (капитала)» по состоянию на первое число текущего месяца, включая последний заверченный, за последние 12 месяцев;
 - «Расчет экономических нормативов» по состоянию на 1 января текущего года и на первое число каждого месяца текущего года;
 - «Данные о крупных кредитах» по состоянию на 1 января текущего года и на

первое число каждого месяца текущего года за последние 3 месяца;

- «Информация о качестве активов кредитной организации» по состоянию на 1 января текущего года и на первое число каждого месяца текущего года за последние 3 месяца;
- «Сведения об активах и пассивах по срокам востребования и погашения» по состоянию на 1 января текущего года и на первое число каждого месяца текущего года за последние 3 месяца;
- «Сведения о жилищных кредитах». Раздел 1 отчета предоставляется по состоянию на первое число каждого месяца за период последние 3 месяца. Разделы 2-3 по состоянию на 01 января и на 01 июля за 2 последних отчетных периода;
- Аудиторское заключение за последний заверченный календарный год.

Отчетность предоставляется:

- (i) кредитными организациями в электронном виде в формате, используемом для предоставления в ЦБ РФ, на адрес _____;
- (ii) некредитными организациями на бумажных носителях в стандартных утвержденных форматах с обязательной отметкой налоговой инспекции. Отчетность заверяется печатью и подписью руководителя. Дополнительно отчетность направляется по электронной почте на адрес _____.

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

В случае если Получатель займа аккредитован Агентством в качестве Регионального оператора/Сервисного агента дополнительное предоставление вышеуказанных документов не требуется.

Список необходимых документов может быть сокращен по решению Агентства. В этом случае вносятся изменения в данный раздел настоящих

Проверка

Основных условий.

По результатам принятия Агентством положительного решения о возможности выдачи Займа, Получатель займа должен предоставить в Агентство информацию о каждой единице Залогового обеспечения по формам, установленным Агентством.

Решение Агентства о выдаче/невозможности выдачи Займа письменно доводится до Получателя займа в период с даты получения Агентством заявки и до заключения соглашения о намерениях заключения договоров займа и/или договора займа.

Агентство предоставляет Заем только при условии:

- (i) предоставления Получателем займа всех необходимых документов и информации;
- (ii) наличия и положительного результата Проверки.

**Договор займа /
Соглашение о
намерениях заключения
договоров займа**

Агентство заключает соглашения о намерениях заключения договоров займа и / или договоры займа по утвержденным типовым формам, размещенным на сайте Агентства, и в соответствии с порядком, предусмотренным настоящими Основными условиями.

Соглашение о намерениях заключения договоров займа:

- (i) заключается на срок до 31 декабря текущего года;
- (ii) фиксирует намерения предоставления/получения Займов:
 - обеспеченных Закладными с характеристиками одного ипотечного кредитного продукта;
 - в оговоренные сроки;
 - в оговоренном объеме.

**Учет прав и хранение
Залогового обеспечения:**

Учет прав и хранение Закладных, входящих в Залоговое обеспечение, осуществляет Хранитель Залогового обеспечения в соответствии с договором кастодиального обслуживания, заключаемого Агентством с Хранителем Залогового обеспечения.

Сопровождение Залога

Получатель Займа обязан:

- (i) осуществлять сопровождение Залога в течение всего срока Займа;

**Мониторинг
финансовой
устойчивости
Получателя займа**

- (ii) ежемесячно предоставлять отчеты о состоянии и снижении стоимости Залога по формам, установленным Агентством;
- (iii) на основании письменного требования Агентства незамедлительно предоставлять/обеспечивать доступ представителя(ей) Агентства к запрашиваемой информации по Залогу.

Агентство на периодической основе осуществляет мониторинг финансовой устойчивости Получателя займа. В целях обеспечения данных работ Получатель займа обязан предоставлять Агентству отчетность в соответствии с п. 2.4.5 Стандартов Агентства.

Агентство также может потребовать предоставления дополнительной отчетности, необходимой для мониторинга финансовой устойчивости Получателя займа.

**Условия досрочного
востребования**

Агентство вправе досрочно востребовать сумму Займа 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 исполнение Получателем займа обязательств по договору займа, включая нарушение Получателем займа обязательств, способных оказать влияние на:
 - предпринимательскую деятельность;
 - активы;
 - операции;
 - финансовое положение;
 - исполнение Получателем займа обязательств перед Агентством.
- (ii) по имеющейся у Агентства информации начаты судебные разбирательства, арбитражные или административные процессы в каком-либо суде или ином органе, или существует угроза их начала по отношению к Получателю займа, способные оказать влияние на исполнение Получателем займа обязательств по Договору займа;
- (iii) в последней финансовой отчетности произошли

существенные неблагоприятные изменения, касающиеся деятельности Получателя займов, его активов, операций или финансового положения;

- (iv) в отношении Получателя займа в установленном законом порядке принято решение об отзыве (аннулировании) лицензии на осуществление банковских операций или в отношении которого принято в установленном порядке решение о приостановлении банковских операций;
- (v) по Получателю займа в установленном порядке принято решение о ликвидации или предъявлено в суд заявление о признании Получателя займа несостоятельным (банкротом);
- (vi) в отношении Получателя займа принято решение о реорганизации.