

Разъяснения о порядке применения

«Специальных условий выдачи и выкупа
ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»
ипотечных кредитов (займов), предоставленных физическим лицам на цели
приобретения жилья во вновь возводимых/возведённых многоквартирных домах
(продукт – «Новостройка»).

Настоящие Разъяснения поясняют некоторые требования к основным условиям выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов (займов) предоставленных в соответствии с условиями ипотечного продукта – «Новостройка».

1. На предмет выкупа Агентством рассматриваются ипотечные кредиты (займы) по кредитным договорам/договорам займа, **заключенным после 31 декабря 2009 года.**

2. Выкуп закладных Агентством осуществляется после государственной регистрации права собственности и ипотеки на приобретаемую квартиру и при наличии закладной в срок по 31 декабря 2010 года, Собственником квартиры должно являться одно или несколько физических лиц.

3. Приобретаемое жилое помещение должно находиться в многоквартирном жилом доме, построенном не ранее 2008 года. Подтверждением даты строительства является копия или выписка из Технического паспорта жилого помещения с указанием года постройки здания.

4. Продавцами жилых помещений (цедентами по договорам уступки права требования, продавцами паев ЖСК/ЖК) могут являться следующие юридические лица:

- Застройщики;
- Инвесторы, оплатившие стоимость жилого помещения непосредственно застройщику по договору на участие в долевом строительстве;
- Любые по счету правообладатели строящегося жилого помещения, независимо от того, сколько договоров уступки прав требования на жилое помещение было заключено до него «по цепочке», при условии отсутствия в «цепочке» физических лиц как собственников или как индивидуальных предпринимателей;
- Управляющие компании, осуществляющие доверительное управление средствами (имуществом) ПИФ, при условии, что жилое помещение находится в собственности у владельцев инвестиционных паев этого ПИФ;
- Юридические лица, которые приобрели жилое помещение после окончания строительства по договору купли-продажи у другого юридического лица (при условии, что в «цепочке» отсутствовали физические лица как собственники или как индивидуальные предприниматели).

5. Размер процентной ставки :

5.1. Для кредитов/займов, предоставленных с целью оплаты покупки жилого помещения, на которое в установленном порядке зарегистрировано право собственности, от юридического лица физическому лицу, устанавливается в

соответствии с п.5.3. и п. 5.6. Специальных условий (Процентная ставка с учётом применённых вычетов).

5.2. Для кредитов/займов, предоставленных с целью оплаты договора на участие в долевом строительстве жилого дома на этапе его строительства, устанавливается Первичным кредитором:

по своему усмотрению - Ставка 1 - до последнего дня месяца, в котором будет произведена государственная регистрация права собственности и ипотеки;

с учётом применённых вычетов в соответствии с п.5.3. и п.5.6. Специальных условий – Ставка 2 - с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором была произведена государственная регистрация права собственности и ипотеки.

5.3. Для кредитов/займов, предоставленных на этапе строительства путем заключения соглашения/договора уступки права требования по договору на участие в долевом строительстве от юридического лица физическому лицу, устанавливается Первичным кредитором:

по своему усмотрению - Ставка 1 - до последнего дня месяца, в котором будет произведена государственная регистрация права собственности и ипотеки;

с учётом применённых вычетов в соответствии с п.5.3. и п.5.6. Специальных условий – Ставка 2 - с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором была произведена государственная регистрация права собственности и ипотеки.

5.4. Для кредитов/займов, предоставленных на приобретение жилого помещения путем полной оплаты пая в жилищно-строительном кооперативе процентная ставка по кредиту/займу устанавливается Первичным кредитором в соответствии с п.5.3. и п. 5.6. Специальных условий. (Ставка 2)

6. Размер процентной ставки, указанный в п. 5.3. Специальных условий, установлен при условии наличия страхового обеспечения в виде заключенных и оплаченных:

- договора страхования предмета ипотеки от рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением застрахованного имущества (имущественное страхование) – обязательный вид страхования;

- договора страхования имущественных интересов, связанных с причинением вреда жизни и здоровью в результате несчастного случая и /или болезни (заболевания) (личное страхование) – страхование по соглашению сторон.

В случае если личное страхование Заемщиков по соглашению сторон не осуществляется, то процентная ставка по кредиту/займу, установленная в п. 5.3. Специальных условий, должна быть увеличена Первичным кредитором на 0,7 процентных пункта.

7. В случаях если при заключении кредитных договоров/договоров займа процентная ставка по кредиту/займу, определенная для периода времени после осуществления государственной регистрации права собственности и ипотеки, первоначально была выше, чем процентная ставка, установленная в п. 5.3. с учетом применения вычетов согласно п. 5.6. Специальных условий (Ставка 2) или вообще не была указана для этого периода, а затем приведена в соответствие с процентной ставкой, устанавливаемой согласно п. 5.3. и п.5.6. Специальных условий путем снижения по соглашению между кредитором и заёмщиком, выкуп закладных по таким кредитам/займам не производится.

Исключение составляет случай, когда кредит/займ уже предоставлен после 01.01.2010 года, но до применения Специальных условий Первичным кредитором, т.е. до даты подписания договора поставки с Агентством, включающий Специальные условия. В этом случае допускается приведение в соответствие условий заключенного кредитного договора/договора займа требованиям Специальных условий для последующего предложения Агентству к выкупу, путем заключения дополнительного соглашения к кредитному договору/договору займа.

8. В случае если процентная ставка по кредиту/займу на период после осуществления государственной регистрации права собственности и ипотеки, установлена Первичным кредитором в размере меньшем, чем процентная ставка, определенная п.5.3. и п.5.6. Специальных условий, выкуп закладных осуществляется с дисконтом с применением положений п.1.4.2 и п. 1.4.4. Части II Стандартов Агентства.

9. По вопросу применения и подтверждения вычетов, указанных в разделе 5 Специальных условий дополнительно сообщаем, что:

9.1. Для применения вычета при «Приобретении Жилого помещения по цене одного квадратного метра общей площади в соответствии с Договором приобретения, не превышающей 30 тыс. руб. и стоимости одного квадратного метра в соответствующем регионе Российской Федерации, на территории которого расположен Предмет ипотеки» значение стоимости одного квадратного метра жилой площади, определяется Агентством на основании Приказа Минрегиона России и публикуется на сайте Агентства www.ahml.ru. **Применение нового значения на следующий период должно осуществляться Первичным кредитором со дня следующего за днем опубликования сообщения на сайте Агентства.** При этом цена одного квадратного метра выбирается непосредственно из Договора купли – продажи жилого помещения или Договора на участие в долевом строительстве (если она там указана в явном виде), или рассчитывается путем деления общей стоимости квартиры на общую планируемую для строительства площадь квартиры (без учёта лоджий и балконов), указанных в соответствующих договорах на дату их заключения.

Пример:

1. стоимость одного квадратного метра по договору – 27 000 руб. стоимость одного квадратного метра в соответствии с приказом Минрегиона России для данной местности – 29 000 руб. – **условия выполнены, необходимо снизить Процентную ставку на 0,5 процентных пункта;**
2. стоимость одного квадратного метра по договору – 32 000 руб. стоимость одного квадратного метра в соответствии с приказом Минрегиона России для данной местности – 33 600 руб. – **условия не выполнены, оснований снизить Процентную ставку на 0,5 процентных пункта нет;**
3. стоимость одного квадратного метра по договору – 30 000 руб. стоимость одного квадратного метра в соответствии с приказом Минрегиона России для данной местности – 33 600 руб. – **условия выполнены, необходимо снизить Процентную ставку на 0,5 процентных пункта;**
4. стоимость одного квадратного метра по договору – 31 000 руб. стоимость одного квадратного метра в соответствии с приказом Минрегиона России для данной местности – 29 000 руб. – **условия не выполнены,**

оснований снизить Процентную ставку на 0,5 процентных пункта нет.

9.2. Для применения вычета при «Приобретении жилья в случае, если одним из Заемщиков является распорядитель средств материнского (семейного) капитала» – Агентством не устанавливается требование об очередности поступления денежных средств в счет оплаты договора приобретения (долевого участия в строительстве, уступке права требования). На момент предложения к выкупу полная оплата по договору приобретения/строительства квартиры должна быть подтверждена документально.

9.3. При удовлетворении нескольким требованиям, указанным в п. 5.6 Специальных условий – вычеты должны суммироваться.

9.4. При наличии на момент заключения кредитного договора/договора займа оснований, определенных п. 5.6 Специальных условий, Процентная ставка должна быть снижена кредитором (займодавцем) на значения, определённые Специальными условиями для каждого из предусмотренных оснований.

10. В случае если в период с даты заключения Кредитного договора/договора займа до даты регистрации права собственности на жилое помещение произошли изменения, влияющие на расчет Ставки 2 (*например: досрочное частичное погашение кредита/займа за счёт собственных средств, достижение трёхлетнего срока со дня рождения ребёнка, влекущее возможность направления средств на оплату первоначального взноса средствами МСК и другие, предусмотренные Специальными условиями*) перерасчет Процентной ставки (Ставки 2) **не производится.**

11. В случае если согласно условиям кредитного договора/договора займа Процентная ставка (Ставка 2) устанавливается с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором была произведена государственная регистрация права собственности и ипотеки, предложение на выкуп Агентству Поставщик может направлять не ранее календарного месяца, в котором вступает в действие Процентная ставка (Ставка 2).

В целях соответствия форм документов Стандартов Агентства Специальным условиям кредитного продукта «Новостройка» стандартные формы приложений подлежат следующей корректировке (дополнениям).

Дополнительно в Приложение 13 Отчет (Заключение) о проведенном андеррайтинге Заемщика и Предмета ипотеки

Раздел III дополнить следующей таблицей (вычеты, указанные в правом столбце таблицы указываются при их наличии, в противном случае указывается «нет»):





Исходная годовая процентная ставка, (%)	(выбрать нужное: 10,50/10,75/11,00)
Применение надбавки при отсутствии договора страхования от несчастных случаев и болезни (личное страхование)(п.п.)	+ 0,7 (нет)
Основания на момент выдачи кредита/займа для применения вычетов от исходной процентной ставки	
Стоимость одного кв.м. приобретаемого жилья менее 30 000 руб. и стоимости одного кв.м. в соответствии с данными Минрегиона России для региона расположения Предмета ипотеки, (п.п.)	- 0,5 (нет)
Заёмщик распорядитель средств материнского (семейного) капитала, (п.п.)	- 0,25 (нет)
Заёмщик участник программы «Обеспечение жильём молодых семей» в рамках федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы, (п.п.)	- 0,25 (нет)
Заёмщик – владелец государственного жилищного сертификата участника программы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильём граждан, установленных федеральным законодательством» в рамках федеральной целевой программы «Жилище» на 2002-2010 годы, (п.п.)	- 0,25 (нет)
Фактическая годовая Процентная ставка, (%)	




Дополнительно Приложение 14 «Список документов, предоставляемых в Агентство на выкуп/экспертизу», комплектуется (в зависимости от наличия и вида сделки):

- Документами, подтверждающими год постройки многоквартирного жилого дома (копия или выписка из Технического паспорта на здание (сооружение) или жилое помещение с указанием даты года постройки многоквартирного жилого дома)
- Документами, подтверждающими приобретение квартиры у юридического лица (- Договор участия в долевом строительстве,
 - Соглашение (договор) уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве,
 - Акт приёма-передачи квартиры, подписанный застройщиком и заёмщиком,
 - Договор купли-продажи жилого помещения)

- Документами, подтверждающими приобретение жилья участниками программы «Молодая семья»
(Копия сертификата участника программы «Молодая семья» ФЦП «Жилище», выданный органом местного самоуправления субъекта РФ по месту нахождения заёмщиков и предмета ипотеки)
- Документами, подтверждающими приобретение жилья лицами, имеющими право на МСК и оплату первоначального взноса средствами МСК
(- Копия государственного сертификата на материнский (семейный) капитал,
- копия заявления в ПФР о распоряжении средствами МСК на оплату части стоимости жилого помещения,
- копия расписки о принятии заявления в ПФР,
- копия уведомления об удовлетворении заявления)
- Документами, подтверждающими приобретение жилья военнослужащими владельцами ГЖС
(- Копия государственного жилищного сертификата, являющийся именованным свидетельством, удостоверяющим право гражданина на получение за счет средств федерального бюджета социальной выплаты для приобретения жилого помещения)
- Документами, подтверждающими оплату паевого взноса в ЖК/ЖСК
(- копия устава кооператива,
- копия протокола решения собрания учредителей ЖК/ЖСК либо копия заявления о приеме в члены ЖК/ЖСК, либо иной, подтверждающий членство в ЖК/ЖСК документ, предусмотренный уставом,
- справка о выплате пая в полном объеме,
- копия платёжных документов об оплате паевых взносов)
Документом, подтверждающим право собственности члена ЖК/ЖСК на жилое помещение является справка о выплате пая в полном объеме.

Рекомендуется использовать следующие стандартные формы договоров, адаптированные для применения в рамках Специальных условий продукта – «Новостройка».

Наименование документа	Форма документа
Кредитный договор (основная форма) СУ	 Кредитный договор (основная с
Кредитный договор (долевое строительство) СУ	 Кредитный договор (долевое ст
Договор займа (основная форма) СУ	 Договор займа (основная форма) С!
Договор займа (долевое строительство) СУ	 Договор займа (долевое строитель

Договор уступки прав (цессии) по уступке прав по заключенному договору долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома	 Договор цессии 12.02.10 -1.doc
Закладная СУ	 Закладная (долевое строительство)
Отчёт об андеррайтинге для СУ на 2010г.	 Отчёт андеррайтера СУ Пк