

# Продукт Новостройка

## **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 1 июля 2009 года.**

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

Приобретаемое жилое помещение должно находиться в многоквартирном жилом доме, построенном не ранее 2007 года. Для подтверждения предоставляется копия или выписка из Технического паспорта здания (строения) с указанием года постройки здания (Приложение №12 к Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации). Допускается предоставление копии или выписки из Технического паспорта жилого помещения (квартиры) с указанием в ней года постройки здания (Приложение №13 к Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации).

3. 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).

4. Размер процентной ставки:

4.1. Для кредитов/займов, предоставленных на цели приобретения жилого помещения по окончании строительства путем купли-продажи жилого помещения у юридического лица, должен соответствовать п. 5.3 с учетом применения вычетов согласно п. 5.6 Специальных условий с даты заключения кредитного договора/выдачи займа.

4.2. Для кредитов/займов, предоставленных на цели приобретения жилого помещения на этапе строительства, в т.ч. путем заключения договора уступки прав требования от юридического лица к физическому лицу, должен соответствовать п. 5.3 с учетом применения вычетов согласно п. 5.6 Специальных условий. При этом в случае если Первичный кредитор устанавливает в кредитном договоре (договоре займа) две процентные ставки, то Ставка 1 устанавливается по усмотрению Первичного кредитора, а Ставка 2 должна соответствовать п. 5.3 с учетом применения вычетов согласно п. 5.6 Специальных условий. **Изменение Ставки 1 на Ставку 2 может быть осуществлено в любое время, но не позднее первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором была произведена государственная регистрация права собственности и ипотеки.**

4.3. Для кредитов/займов, предоставленных на цели приобретения жилого помещения путем полной оплаты пая в жилищно-строительном кооперативе, должен соответствовать п. 5.3 с учетом применения вычетов согласно п. 5.6 Специальных условий. При этом в случае если Первичный кредитор устанавливает в кредитном договоре (договоре займа) две процентные ставки, то Ставка 1 устанавливается по усмотрению Первичного кредитора, а Ставка 2 должна соответствовать п. 5.3 и п. 5.6 Специальных условий (Процентная ставка с учетом примененных вычетов). **Изменение Ставки 1 на Ставку 2 может быть осуществлено в любое время, но не позднее первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором была произведена государственная регистрация права собственности и ипотеки.**

5. 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;
- договора страхования имущественных интересов Страхователя, связанных с наступлением его ответственности перед Выгодоприобретателем за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательства по возврату кредита (ипотечное страхование) – страхование для кредитов/займов с К/З от 71% до 90% включительно, при этом Агентство вправе устанавливать требования к содержанию страховой документации, процедурам её оформления, а также требования к страховым и перестраховочным компаниям.

Для кредитов/займов вышеуказанные правила могут применяться только с момента утверждения их Агентством.

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.

6. 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 составляют случаи, когда кредит/заём предоставлен после 01.07.2009 года, но до даты подписания договора поставки с Агентством, включающего Специальные условия, либо дополнительного соглашения, включающего такие изменения к Специальным условиям. В этом случае допускается приведение в соответствие условий заключенного ранее кредитного договора/договора займа, а также закладной и других документов (при необходимости) требованиям Специальных условий для последующего предложения Агентству к выкупу, путем заключения дополнительного соглашения к кредитному договору/договору займа/закладной и иным договорам. При этом все критерии определения и установления величины Процентной ставки (с учетом разрешенных вычетов) оцениваются на дату заключения кредитного договора/договора займа - вне зависимости от даты его заключения.**

7. 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. с учетом применения вычетов согласно 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.

8. По вопросу применения и подтверждения вычетов, указанных в разделе 5 Специальных условий дополнительно сообщаем следующее.

8.1. Для применения вычета 0,5 процентных пункта при «Приобретении Жилого помещения по цене одного квадратного метра общей площади в соответствии с Договором приобретения, не превышающей 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](#). **Применение нового значения стоимости одного квадратного метра 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 иного договора приобретения(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.

8.2. 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 (уступки права требования). На момент предложения такой закладной к выкупу полная оплата по договору приобретения должна быть подтверждена документально.

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

**8.4. 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.**

9. 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.**

10. 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).

11. В соответствии с п. 4 ст. 10 Федерального закона «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) если заключение соответствующего договора влечет возникновение ипотеки в силу закона, в случае составления закладной предъявляются соответствующий договор и закладная. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, делает на закладной отметку о дате и месте государственной регистрации такого договора, нумерует и скрепляет печатью листы закладной. Также в соответствии с п. 3 ст. 20 Закона об ипотеке если права залогодержателя удостоверяются закладной, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, **одновременно** с иными документами, представляемыми для государственной регистрации ипотеки, представляется также закладная. В свою очередь, ст. 14 Закона об ипотеке определяет обязательные реквизиты закладной, которые должны содержаться в ней на момент выдачи залогодержателю. Одним из таких реквизитов является наличие в закладной подписи залогодателя и, если он не является должником, также подписи должника по обеспеченному ипотекой обязательству. То есть для того, чтобы на момент выдачи закладной первоначальному залогодержателю подписи залогодателя и должника в закладной имелись, в регистрирующий орган необходимо передать уже подписанную закладную.

По условиям типовых форм кредитного договора/договора займа при участии в долевом строительстве права Кредитора (право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, без предоставления других доказательств существования этого обязательства, и право залога приобретаемой квартиры, обеспеченной ипотекой) подлежат удостоверению закладной в предусмотренном кредитным договором/договором займа порядке в соответствии с действующим законодательством.

Кроме того, в соответствии с типовыми формами кредитного договора/договора займа Заемщики-Залогодатели обязуются составить при участии Кредитора (Займодавца) надлежащим образом оформленную закладную и совершить все необходимые с их стороны действия по регистрации права собственности на квартиру, ипотеку квартиры и передаче в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, закладной для её последующей выдачи Кредитору (Займодавцу) как первоначальному залогодержателю.

Следовательно, в комплекте документов, подаваемых для государственной регистрации права и ипотеки, представляется и надлежаще оформленная закладная для внесения в нее государственным регистратором предусмотренных законодательством и формой закладной сведений.

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

**Дополнительно к «Списку документов, предоставляемых в Агентство на выкуп/экспертизу» (Приложение 14), в зависимости от наличия и вида сделки предоставляются следующие документы.**

- Документы, подтверждающие 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).
- Документы, подтверждающие приобретение квартиры у юридического лица:
  - Соглашение (договор) уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве,
  - Акт приёма-передачи квартиры, подписанный застройщиком и заёмщиком,
  - Договор купли-продажи жилого помещения.
- Документы, подтверждающие 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.
- Документы, подтверждающие 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.
- Документы, подтверждающие приобретение жилья военнослужащими владельцами ГЖС
  - копия государственного жилищного сертификата, являющегося именованным свидетельством, удостоверяющим право гражданина на получение за счет средств федерального бюджета социальной выплаты для приобретения жилого помещения.
- Документы, подтверждающие 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.
- Документы, подтверждающие 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».**

*(могут применяться и стандартные формы документов, размещенные на сайте АИЖК)*

- [Кредитный договор \(основная форма\) СУ](#)
- [Кредитный договор \(долевое строительство\) СУ](#)
- [Договор займа \(основная форма\) СУ](#)
- [Договор займа \(долевое строительство\) СУ](#)
- [Договор уступки прав \(цессии\) по уступке прав по заключенному договору долевого участия в строительстве многоквартирного жилого дома](#)
- [Закладная СУ](#)

**Примечание:** рекомендуемые в настоящем разделе формы могут быть использованы при поставке кредитных дел в Агентство **в срок по 31.12.2010.**

Равноприменимы для оформления кредитных дел по продукту Новостройка формы документов, утвержденные приказом №166-од от 13.08.2010 (см. раздел "[Партнерам/Стандарты АИЖК/](#)").