

*Утверждено  
Постановлением Правления ОАО «АИЖК»  
от 24.12.2009 г., с изм. от 27.05.2010 г.*

Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

## **СПЕЦИАЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ**

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

**Москва, 2010**

---

**Настоящие Специальные условия устанавливают требования к основным параметрам ипотечных кредитов (займов), выкупаемых Агентством в 2010 году. Все остальные условия выдачи и рефинансирования, не отраженные ниже, должны соответствовать требованиям Стандартов Агентства**

**Цель** - стимулирование спроса граждан на ипотечные кредиты (займы), предоставляемые на цели приобретения жилья во вновь возводимых/возведенных многоквартирных домах.

**Задача** - Активизировать платежеспособный спрос со стороны граждан в сегменте вновь возводимых/возведенных многоквартирных домов.

**Выкуп ипотечных кредитов (займов), соответствующих настоящим Специальным условиям, осуществляется на основании отдельно заключаемых Договоров купли-продажи закладных с отсрочкой поставки в рамках действующих Соглашений с Поставщиками**

### **Термины и определения**

<b>Процентная ставка</b>	стоимость Ипотечного кредита/займа для Заемщика, выражающаяся в процентах годовых от основной суммы кредита/займа и указываемая в Кредитном договоре/Договоре займа/Закладной.
<b>Ставка выкупа</b>	процентная ставка, применяемая Агентством в сделках купли-продажи закладных при оценке фактической процентной ставки по передаваемой Агентству закладной. Указывается в заключаемых Договорах купли-продажи закладных и учитывается при расчете Цены закладной.

<b>Цена закладной</b>	размер денежных средств, подлежащих оплате Поставщику при выкупе Агентством. Цена закладной рассчитывается в порядке, предусмотренным Договором купли-продажи закладных с отсрочкой поставки, исходя из соответствия фактической Процентной ставки Ставке выкупа.
---------------------------	---

### **1. Общие требования к параметрам выдачи и рефинансирования ипотечных кредитов (займов).**

Наименование параметра	Значения, требования.
<b>1. Требования к Предмету ипотеки</b>	<p><b>1.1. Квартира, приобретаемая за счет средств ипотечного кредита (займа).</b></p> <p><b>1.2.</b> Приобретаемое жилое помещение (Квартира) расположено в многоквартирном доме 2007 и позже года постройки.</p> <p><b>1.3.</b> Оценка Предмета ипотеки произведена независимым оценщиком/оценочной компанией, указанными в списке согласованных партнеров, размещенном на сайте Агентства <a href="http://www.ahml.ru/">http://www.ahml.ru/</a> на дату составления отчета об оценке.</p>
<b>2. Цели кредитования</b>	<p>Ипотечный кредит/заем предоставлен:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на приобретение жилого помещения на этапе строительства, в т.ч. путем заключения соглашения/договора уступки права требования от юридического лица физическому(-им) лицу(-ам);</li> <li>- на приобретение жилого помещения по окончании строительства путем купли-продажи жилого помещения у юридического лица.</li> </ul> <p><i>Перечень документов, подтверждающих выполнение перечисленных требований, указан в Приложении 1 к настоящим Специальным условиям.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- на приобретение жилого помещения путем оплаты пая в жилищно-строительном кооперативе.</li> </ul> <p><i>Перечень документов, подтверждающих выполнение указанного требования указан в «Разъяснениях об использовании кредитных (заемных) средств в целях оплаты паевых взносов членами жилищных, жилищно-строительных кооперативов и возможности последующего рефинансирования закладных», опубликованными на сайте Агентства 29.08.2008 года.</i></p>
<b>3. Максимальный размер кредита/займа</b>	<p><b>4 000 000 (Четыре миллиона) рублей.</b></p> <p>Для Москвы и Санкт-Петербурга – 8 000 000 (Восемь миллионов)</p>

	<p>рублей.</p> <p>Настоящий параметр оценивается на дату заключения кредитного договора/договора займа.</p>
<p><b>4. Коэффициент К/З</b></p>	<p>Определяется на дату заключения кредитного договора/договора займа в соответствии с пунктами 3.2, 3.3 Раздела 3 Части I Стандартов Агентства и должен составлять не более <b>90%</b> (в части не противоречащей указанным в настоящем пункте требованиям).</p> <p>В случае если сумма кредита превышает 70% от стоимости предмета ипотеки, ответственность заемщика по кредитному договору должна быть застрахована. При этом страховая сумма не может быть менее размера такого превышения. Агентство вправе устанавливать требования к содержанию страховой документации, процедурам её оформления, а также требования к страховым и перестраховочным компаниям.</p> <p>Для кредитов/займов вышеуказанные правила могут применяться с момента утверждения их Агентством.</p>
<p><b>5. Размер Процентной ставки</b></p>	<p><b>5.1.</b> В рамках настоящих Специальных условий не распространяется действие пункта 3.8 Общей части Стандартов Агентства, за исключением случаев, предусмотренных настоящими Специальными условиями.</p> <p><b>5.2.</b> При заключении кредитных договоров/договоров займа, размер Процентной ставки устанавливается:</p> <p><b>5.2.1.</b> Для кредитов/займов, предоставляемых в целях купли-продажи жилого помещения, на которое в установленном законом порядке зарегистрировано право собственности - на дату заключения кредитного договора/договора займа.</p> <p><b>5.2.2.</b> Для кредитов/займов, предоставляемых на этапе строительства - с первого числа месяца следующего за месяцем, в котором была произведена государственная регистрация права собственности и ипотеки. Размер Процентной ставки с вышеуказанной даты должен соответствовать размеру, рассчитанному согласно п.5.3 настоящих Специальных условий.</p> <p><b>5.3.</b> При заключении кредитных договоров/договоров займа размер Процентной ставки должен составлять:</p> <p><b>5.3.1.</b> При значении К/З от <b>30%</b> (включительно) до <b>50%</b> (включительно) - <b>10,5%</b> годовых.</p> <p><b>5.3.2.</b> При значении К/З от <b>51%</b> до <b>60%</b> (включительно) - <b>10,75%</b> годовых.</p> <p><b>5.3.3.</b> При значении К/З от <b>61%</b> до <b>70%</b> (включительно) – <b>11,00 %</b></p>

Годовых.

**5.3.4.** При значении К/З от **71%** до **80%** (включительно) – **11,25 %** годовых.

**5.3.5.** При значении К/З от **81%** до **90%** (включительно) – **11,50 %** годовых.

**5.4.** Указанные значения ставок устанавливаются при условии наличия страхового обеспечения в виде заключенных и оплаченных:

- договора страхования Предмета ипотеки от гибели и повреждения (имущественное страхование);

- договора страхования Заемщиков от несчастных случаев и болезней (личное страхование).

**5.5.** При отсутствии страхового обеспечения в виде личного страхования Заемщиков от несчастных случаев и болезней, соответствующий размер Процентной ставки увеличивается на **0,7** процентных пункта.

**5.6.** В рамках настоящих специальных условий Процентная ставка может быть уменьшена при заключении кредитного договора/договора займа в случаях:

**5.6.1.** Приобретения 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, определяемой Агентством на основании Приказа Минрегиона России и публикуемой на сайте Агентства <http://www.ahml.ru/> – на **0,5** процентных пункта.

**5.6.2.** Приобретения жилья в случае, если одним из Заемщиков является распорядитель средств материнского (семейного) капитала – на **0,25** процентных пункта. При условии, что Первоначальный взнос при получении ипотечного кредита (займа) оплачен за счет средств материнского (семейного) капитала. Оплата должна быть подтверждена документально.

**5.6.3.** Приобретения жилья молодыми семьями - участниками подпрограммы "Обеспечение жильем молодых семей" федеральной целевой программы "Жилище" на 2002 - 2010 годы – на **0,25** процентных пункта.

**5.6.4.** Заемщиком/одним из Заемщиков является – владелец государственного жилищного сертификата участника подпрограммы «Выполнение государственных обязательств по обеспечению жильем категорий граждан, установленных федеральным законодательством» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 - 2010 годы – на **0,25** процентных пункта.

**5.7.** При удовлетворении нескольким требованиям, указанным в п. 5.6 –

	вычеты суммируются.
<b>6. Платеж/Доход</b>	Не более 45% с учетом иных обязательных платежей, предусмотренных пунктом 2.4 Части I Стандартов.
<b>7. Доходы, учитываемые при расчете П/Д</b>	<p><b>7.1.</b> Доходы Заемщика(-ов) должны быть документально подтверждены.</p> <p><b>7.2.</b> В целях настоящих Специальных условий под документально подтвержденными доходами понимаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- доходы согласно п. 2.3.1 и п. 2.3.2 Части I Стандартов, полученные по основному месту работы и/или от работы по совместительству, подтвержденные справками по форме 2-НДФЛ;</li> <li>- доходы согласно п. 2.3.4 и п. 2.3.5 Части I Стандартов;</li> <li>- доходы согласно п. 2.3.3 Части I Стандартов: от осуществления предпринимательской деятельности и от занятия в установленном действующим законодательством порядке частной практикой (при выполнении условия, установленного п. 7.3. настоящих Специальных условий);</li> <li>- доходы согласно п. 2.3.6 Части I Стандартов.</li> </ul> <p><b>7.3.</b> Совокупный документально подтвержденный доход от осуществления предпринимательской деятельности и доход от занятия в установленном действующим законодательством порядке частной практикой может составлять не более <b>50%</b> от общего совокупного дохода всех Заемщиков, включая вышеуказанные доходы.</p>
<b>8. Требования к страховому обеспечению</b>	<p>Страховые договоры заключены Заемщиками со страховой компанией, указанной на дату выдачи кредита (займа) в списке утвержденных компаний, размещенном на сайте Агентства <a href="http://www.ahml.ru/">http://www.ahml.ru/</a>, за исключением случаев, когда у страховой компании на момент предложения к выкупу Агентством приостановлена либо отозвана лицензия на осуществление страховой деятельности.</p>
<b>9. Дополнительные условия выкупа Агентством.</b>	<p><b>На предмет выкупа Агентством рассматриваются Ипотечные кредиты/займы удовлетворяющие следующим условиям:</b></p> <p><b>9.1.</b> Ипотечные кредиты/займы предоставлены по кредитным договорам/договорам займа, заключенным после 1 июля 2009 года.</p> <p><b>9.2.</b> В целях указания Ставки выкупа в заключаемых договорах купли-продажи закладных и, соответственно, расчета Цены закладных, размер Ставки выкупа рассчитывается в соответствии с разделом 5 настоящих Специальных условий.</p>

	<p><b>9.3.</b> Ипотечные кредиты/займы, Процентная ставка по которым на дату заключения кредитного договора/договора займа выше Ставки выкупа или на дату предложения к выкупу Агентством приведена к Ставке выкупа (путем снижения по соглашению между кредитором и заемщиком), выкупу Агентством не подлежат. Ипотечные кредиты/займы, размер Процентной ставки по которым <b>ниже Ставки выкупа</b>, рассматриваются Агентством на предмет выкупа с применением положений пунктов 1.4.2 и 1.4.4 Части II Стандартов Агентства.</p> <p><b>9.4.</b> В рамках настоящих Специальных условий не применяется требование пункта 1.9.3. Части II Стандартов. При этом в случае неисполнения либо не полного исполнения Заёмщиками своих обязательств по кредитному договору (договору займа) в первый и/или второй Процентные периоды, Агентство вправе предъявить Поставщику Требование обратного приобретения Закладных в порядке, предусмотренном Соглашением с Поставщиком.</p> <p><b>9.5.</b> В случае выдачи ипотечного кредита/займа на этапе строительства до оформления права собственности Заемщиков, выкуп Агентством осуществляется после государственной регистрации прав собственности и ипотеки на приобретаемую Квартиру (права требования по кредиту должны быть удостоверены закладной в соответствии со Стандартами Агентства).</p>
--	--

**Примечания:**

**1. Под датой заключения кредитного договора понимается дата подписания кредитного договора Кредитором и Заемщиком вне зависимости от даты предоставления заемных средств.**

**2. Под датой заключения договора займа понимается дата предоставления заемных средств, при этом дата подписания и дата предоставления заемных средств по договору займа должны совпадать.**

---

**Приложение №1**

**Перечень дополнительных документов, подтверждающих выполнение специальных условий рефинансирования кредитов.**

Наименование категорий	Наименование документа	Требования к содержанию при экспертизе документов
1. Документы,	Копия или выписка из Технического	Год постройки дома не

<p>подтверждающие год постройки</p>	<p>паспорта здания (строения) с указанием года постройки здания (Форма технического паспорта является Приложением 12</p> <p>к Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации Утверждена Приказом Министерства РФ по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 г. N 37)</p>	<p>ранее 2007 года.</p>
<p>2. Документы, подтверждающие приобретение у юридического лица</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Договор участия в долевом строительстве,</li> <li>2. Соглашение (договор) уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве</li> <li>3. Акт приема-передачи квартиры, подписываемый застройщиком и заемщиком.</li> <li>4. Договор купли-продажи жилого помещения (квартиры).</li> </ol>	<p>Стороной, выступающей в качестве продавца по договору купли-продажи квартиры должно являться юридическое лицо.</p> <p>Стороной, выступающей в качестве cedenta по соглашению (договору) уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве должно являться юридическое лицо.</p>
<p>3. Документы подтверждающие, приобретение жилья «Молодыми семьями»</p>	<p>Сертификат участника подпрограммы «Молодая семья» ФЦП «Жилище», выданный органом местного самоуправления субъекта РФ по местонахождения заемщиков и предмета ипотеки в соответствии с «Правилами предоставления молодым семьям социальных выплат на приобретение жилья в рамках реализации подпрограммы «Обеспечение жильем молодых семей» федеральной целевой программы «Жилище» на 2002 - 2010 годы.» (утв. постановлением Правительства РФ от 13 мая 2006 г. №28.</p>	<p>Лица, указанные в сертификате, являются заемщиками или залогодателями</p>
<p>4. Документы подтверждающие, приобретение жилья лицами, имеющими право на МСК, и оплату первоначального взноса</p>	<p>1. <b>Государственный сертификат на материнский (семейный) капитал</b> - именной документ, подтверждающий право на дополнительные меры государственной поддержки.</p>	<p>Заемщик, либо супруг(-а) Заемщика являются распорядителем МСК, указанными в государственном</p>

<p>средствами МСК</p>	<p>2. Копия заявления в ПФР о распоряжении средствами МСК на оплату части стоимости жилого помещения;</p> <p>3. Копией расписки об принятии указанного выше заявления;</p> <p>4. Копия уведомления об удовлетворении заявления.</p>	<p>сертификате на МСК.</p>
<p>5. Документы подтверждающие, приобретение жилья военнослужащими владельцами ГЖС.</p>	<p><b>Государственный жилищный сертификат</b> являющийся именованным свидетельством, удостоверяющим право гражданина на получение за счет средств федерального бюджета социальной выплаты (жилищной субсидии, субсидии) для приобретения жилого помещения, соответствующий требованиям Постановления Правительства РФ от 21 марта 2006 г. № 153</p>	<p>Один из Заемщиков, указан в ГЖС.</p>