

*Приложение № 1
к постановлению Правления
от 27 мая 2009 г. № 1/19-1*

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ

**рефинансирования открытым акционерным обществом
«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»
пулов ипотечных кредитов (займов), удостоверенных
закладными**

Настоящие Основные условия рефинансирования Открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» пулов ипотечных кредитов (займов), удостоверенных закладными (далее – Основные условия), определяют требования к рефинансируемым пулам закладных, а также устанавливают условия осуществления Агентством таких сделок.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Агентство	Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».
Агент по сопровождению	Организация, предоставляющая Агентству услуги по обслуживанию Ипотечного пула.
Дефолтная Закладная	<p>Закладная, в отношении которой произошло хотя бы одно из следующих событий:</p> <ul style="list-style-type: none">(а) в случае неисполнения, либо не полного исполнения заёмщиками своих обязательств по Кредитному договору (Закладной) в первый или второй процентные периоды (с даты выдачи кредита / займа);(б) задержка Заемщиком очередного ежемесячного платежа более чем на 89 (восемьдесят девять) календарных дней;(в) полная или частичная (не подлежащая восстановлению) утрата Предмета ипотеки;(г) признание судом недействительным договора купли-продажи Предмета ипотеки и/или Кредитного договора, и/или Договоров (полисов) страхования и/или Закладной;(д) наложение ареста или обращение взыскания на Предмет ипотеки;(е) отсутствие в течение более чем 179 (ста семидесяти девяти) календарных дней действующих Договоров (полисов) страхования, в том числе по причине неисполнения Заемщиком обязательств по уплате страховых взносов;(ж) возбуждение процедуры банкротства в отношении индивидуальных предпринимателей. <p>Определение Дефолтной закладной может быть изменено по соглашению сторон.</p>

**Договоры
(полисы)
страхования**

договоры (полисы) страхования риска утраты или повреждения недвижимого имущества (Предмета ипотеки);

договоры (полисы) страхования имущественных интересов страхователя или выгодоприобретателя, связанных с причинением вреда жизни или здоровью Заемщиков в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания) *(при наличии)*;

и

договоры (полисы) страхования риска утраты недвижимого имущества (Предмета ипотеки) вследствие прекращения права собственности (титула собственности) *(при наличии)*,

заключенные Заемщиками в соответствии с требованиями соответствующих Кредитных договоров, а также любые договоры (полисы) страхования, заменяющие или дополняющие такие договоры (полисы), которые относятся к Предмету ипотеки, жизни и здоровью Заемщиков и/или исполнению Заемщиками их обязательств, удостоверенных Закладными.

**Должная
проверка
(Due Diligence)**

Процедуры, осуществляемые Агентством или уполномоченным им лицом (организацией), по усмотрению Агентства для целей оценки способности Поставщика выполнять принятые на себя обязательства, оценки инвестиционных рисков и включающие проверку условий реализации процедур и документации по сделке рефинансирования на предмет их соответствия требованиям законодательства, а также настоящим Основным условиям, в том числе:

- (i) юридическая и финансовая проверка Поставщика и, при необходимости, иных участников сделки;
- (ii) проверка соответствия применяемых контрагентом типовых форм Кредитных договоров и иных документов Кредитного дела требованиям законодательства Российской Федерации;
- (iii) проверка процедур выдачи, рефинансирования и обслуживания кредитов;
- (iv) анализ основных контрагентов Поставщика, в частности, Первичных кредиторов и субсервисеров *(при необходимости)*

Жилое помещение	<p>Изолированное (т.е. обособленное от других помещений, в том числе и нежилых) помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям, установленным Правительством Российской Федерации в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами).</p> <p>Как вид Жилого помещения в настоящих Основных условиях рассматриваются следующие объекты:</p> <p>Квартира - структурно-обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного пользования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их постоянным проживанием в таком обособленном помещении.</p> <p>Жилой дом - индивидуально-определенное оконченное строительством здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с постоянным проживанием в этом здании.</p>
Заемщик	<p>Физическое лицо, обладающее полной дееспособностью, а именно способностью своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать гражданские обязанности и исполнять их в полном объеме, и соответствующее требованиям, установленным настоящими Основными условиями, с которым заключен Кредитный договор.</p>
Закладная	<p>Именная ценная бумага, выданная в соответствии с ФЗ «Об ипотеке», удостоверяющая права ее законного владельца на получение исполнения по Кредитному договору, обеспеченному залогом Предмета ипотеки, без представления других доказательств существования этого обязательства, и право залога на Предмет ипотеки.</p>
Залогодатель	<p>Физическое лицо, являющееся собственником Предмета ипотеки, обладающее полной дееспособностью, а именно: способностью своими действиями приобретать и осуществлять гражданские права, создавать гражданские обязанности и исполнять их в полном объеме (за исключением несовершеннолетних), и предоставляющее в залог Предмет ипотеки в обеспечение исполнения обязательств по Кредитному договору.</p>
Ипотечная сделка	<p>Совокупность сделок, направленных на предоставление Ипотечного кредита, а также на заключение иных договоров, обеспечивающих исполнение Заемщиком своих обязательств.</p>
Ипотечный кредит	<p>Обеспеченный ипотекой кредит или заем, выданный Заемщику для целей, определенных настоящими Основными условиями, права требования по которому удостоверены Закладной.</p>

Ипотечный пул	Совокупность прав требований, вытекающих из денежных обязательств по Кредитным договорам/Договорам займа, Закладным, с устанавливаемыми настоящими Основными условиями, обозначенными в разделе «Требования к закладным входящим в ипотечный пул».
Кредитное дело	Комплект подлинников и/или копий договоров и иных документов, предоставляемых, заключаемых и составляемых при совершении Ипотечной сделки.
Кредитный договор	Заключенный в письменной форме в отношении каждого Ипотечного кредита договор, закрепляющий условия Ипотечного кредита, независимо от того, предусмотрен ли в нем прямо залог Жилых помещений. Договор может быть заключен в форме кредитного договора или договора займа.
Не соответствующая критериям закладная	<p>Закладная, по которой выявлено:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. нарушение заверений и гарантий, предоставленных Поставщиком в отношении его правового статуса и переданных активов, и отраженных в заключаемых Договорах купли-продажи Ипотечных пулов / Соглашении о сотрудничестве с Поставщиком; 2. несоответствие объема переданных прав объему прав, заявленному Поставщиком при передаче прав по Закладным и оплаченным Агентством; 3. существенное (более чем на 20%) несоответствие размера оценки, проведенной при получении Заемщиком Ипотечного кредита (займа), размеру оценки, проведенной по инициативе Агентства на ту же дату; а также установление фактов нарушения Оценщиком требований действующего законодательства при проведении оценки и составлении отчета об оценке; 4. недостоверная информация в оригиналах и/или копиях документов Кредитного дела, представленных Поставщиком на выкуп/экспертизу, в документах передаваемых Поставщиком Хранителю; 5. нарушение комплектности Кредитного дела по рефинансированной Агентством закладной относительно согласованного с Поставщиком перечня документов; 6. любые иные обстоятельства, возникшие до момента приобретения Агентством прав по Закладным, которые могут повлечь утрату Залогодателем прав на Предмет залога, а также негативно повлиять на надлежащее исполнение Заемщиками обязательств по Кредитному договору/Договору займа (<i>рекомендательные требования</i>).
Основные условия	Настоящие Основные условия рефинансирования открытым акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» Ипотечных пулов.
Остаток основного долга	Остаток суммы кредита/займа по кредитному договору/договору займа. Во избежание сомнений, не включает проценты, подлежащие уплате по такому Кредитному договору/договору займа.

Первичный кредитор	Юридическое лицо, осуществляющее от своего имени предоставление Заемщикам Ипотечных кредитов /займов.
Передача прав по Закладной	Заключение в соответствии с законодательством Российской Федерации сделки по передаче прав по Закладной в простой письменной форме (договор купли-продажи Закладной), произведение лицом, передающим права по Закладной, отметки на Закладной о новом владельце Закладной и передача Закладной новому владельцу Закладной с составлением акта приема-передачи.
Поставщик	Юридическое лицо, созданное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, осуществляющее Передачу прав по закладным Агентству на основании договоров, заключаемых в порядке и на условиях предусмотренных настоящими Основными условиями.
Предмет ипотеки	Жилое помещение, приобретаемое с использованием заемных средств и переданное в залог в качестве обеспечения исполнения обязательств Заемщика по соответствующему Кредитному договору.
Резервный Агент по сопровождению	Организация, выразившая готовность предоставлять Агентству услуги по обслуживанию Ипотечных пулов, в случае невыполнения своих функций Агентом по сопровождению и в иных случаях, установленных условиями Договора об оказании услуг.
Согласованные процедуры (AUP)	Процедуры, проводимые в целях проверки достоверности предоставляемой Поставщиком информации по Ипотечным кредитам.
ФЗ «Об ипотеке»	Федеральный закон от 16.07.1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (с изменениями и дополнениями).
ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»	Федеральный закон Российской Федерации от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (с изменениями и дополнениями).
Хранитель Ипотечного пула	Организация, осуществляющая учет и хранение закладных, входящих в рефинансируемый Агентством Ипотечный пул. В качестве Хранителя может быть выступать как депозитарий, определенный Агентством, или Поставщик, который берет на себя ответственное хранение Закладных.

ТРЕБОВАНИЯ К УЧАСТНИКАМ СДЕЛКИ

**Агент по
сопровождению**

Устойчивое финансовое положение - определяется по методике Агентства.

На основании рассчитанного по методике Агентства собственного капитала Агенту по сопровождению устанавливается лимит его платежеспособности в случае принятия организацией кредитного риска в части сбора и аккумулирования платежей, а также выкупа дефолтных закладных. Агентство имеет право предъявлять и пересматривать требования к достаточности собственного капитала Агента по сопровождению.

Наличие опыта работы по обслуживанию / сопровождению ипотечных кредитов не менее 2 лет.

Положительное заключение по итогам Due Diligence Агентства:

- финансовое и юридическое;
- в результате анализа организации системы обслуживания Ипотечных кредитов, включая процедуры работы с проблемными и дефолтными Ипотечными кредитами и оценки информационно-технологической составляющей по учету и сопровождению Ипотечных кредитов, а также системы информационной безопасности.

Наличие у Агента по сопровождению опыта выполнения функций агента по сопровождению в сделках секьюритизации рассматривается как фактор, способствующий снижению рисков, при прочих равных условиях.

**Поставщик
Закладных**

Положительное финансовое и юридическое заключение по итогам Due Diligence Агентства

При прочих равных условиях, предпочтение отдается партнерам, которые соответствуют следующим параметрам:

- Наличие опыта работы по выдаче Ипотечных кредитов не менее 1 года.

**Резервный агент
по
сопровождению**

Устойчивое финансовое положение - определяется по методике Агентства.

На основании рассчитанного по методике Агентства собственного капитала Агенту по сопровождению устанавливается лимит его платежеспособности в случае принятия организацией кредитного риска в части сбора и аккумулирования платежей. Агентство имеет право предъявлять и пересматривать требования к достаточности собственного капитала Агента по сопровождению.

Наличие опыта работы по обслуживанию Ипотечных пулов не менее 2 лет.

Положительное заключение по итогам Due Diligence Агентства:

- финансовое и юридическое;
- в результате анализа организации системы обслуживания Ипотечных кредитов, включая процедуры работы с проблемными и дефолтными Ипотечными кредитами и оценки информационно-технологической составляющей по учету и сопровождению Ипотечных кредитов, а также системы информационной безопасности.

Наличие у Резервного агента по сопровождению опыта выполнения функций агента по сопровождению в сделках секьюритизации рассматривается как фактор, способствующий снижению рисков, при прочих равных условиях.

Наличие Резервного сервисного агента в сделке рассматривается как фактор, способствующий снижению рисков, при прочих равных условиях. Агентство по своему усмотрению может установить требование об обязательном наличии в сделке Резервного сервисного агента.

**Хранитель
закладных**

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

- Наличие необходимых IT-систем, позволяющих осуществлять учет крупных Ипотечных пулов и предоставление Агентству информации о хранимых документах.
- Возможность, по поручению Агентства, перевода закладных и хранимых документов Кредитных дел, на ответственное хранение в иные организации, с предоставлением необходимых отметок в закладных сотрудниками Хранителя на основании предоставляемой Агентством доверенности.
- Хранитель должен иметь системы (в том числе системы восстановления данных), обеспечивающие возможность своевременного предоставления информации и отчетности.

ТРЕБОВАНИЯ К ЗАКЛАДНЫМ, ВХОДЯЩИМ В ИПОТЕЧНЫЙ ПУЛ

ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ

**Максимальная сумма
Ипотечного кредита**

Сумма Ипотечного кредита, входящего в пул, на дату его выдачи должна соответствовать суммам, установленным в соответствии с приказом Агентства.

Срок кредитования	Не менее 36 месяцев и не более 360 месяцев на дату выдачи Ипотечного кредита (с учетом возраста Заемщика на момент окончания срока кредитования).
Текущий размер коэффициента Кредит/Залог	На дату предложения Закладной к рефинансированию Агентству размер коэффициента Кредит/Залог (соотношение текущего Остатка основного долга по кредиту к стоимости Жилого помещения, являющегося Предметом ипотеки должен быть - не более 70% - для Квартир в многоквартирных домах; - не более 60% - для Жилых домов, исходя из стоимости Жилого дома без учета стоимости земельного участка, на котором расположен такой Жилой дом.
Стоимость Предмета ипотеки	Стоимость Предмета ипотеки определяется как оценочная стоимость, определенная независимым оценщиком.
Первоначальный размер коэффициента Кредит/Залог	На дату выдачи Ипотечного кредита размер коэффициента Кредит/Залог (соотношение суммы кредита к стоимости Жилого помещения, являющегося Предметом ипотеки) не должен превышать 90%.
Размер коэффициента Платеж/Доход	Размер коэффициента Платеж/Доход (соотношение размера ежемесячного платежа по кредиту к совокупному ежемесячному доходу всех заемщиков после налогообложения) не должен превышать 45% с учетом других обязательных платежей на дату выдачи Ипотечного кредита (либо приведен в соответствие данному значению на момент предложения к рефинансированию).
Валюта Ипотечного кредита	Российские рубли
Периодичность платежей по погашению Остатка основного долга и начисленных процентов	Один раз в месяц
Тип платежей	Равные аннуитетные платежи
Ставка по Ипотечному кредиту	Фиксированная, т.е. в период действия Кредитного договора не изменяется (за исключением изменений до момента рефинансирования).
Цель Ипотечного кредита	Приобретение или строительство Жилого помещения, а также погашение ранее взятого Ипотечного кредита
Предмет ипотеки	Предметом ипотеки может быть приобретаемое Жилое помещение, являющееся для заемщика (-ов) - залогодателей единственным жильем для целей проживания (т.е. заемщики – залогодатели намерены зарегистрироваться в нем, что подтверждается копией страницы паспорта о месте регистрации и/или условиями кредитного договора).
Дефолты по Ипотечному	С даты выдачи до даты рефинансирования Агентством Закладная

кредиту	не признавалась Дефолтной и/или не соответствующей критериям.
Историческая просрочка	Отсутствие фактов просрочек внесения обязательных платежей по Закладной более чем на 90 (Девяносто) календарных дней с даты выдачи Ипотечного кредита до даты его рефинансирования Агентству.
Текущая просрочка	На дату предложения Закладной к рефинансированию Агентству отсутствует просрочка по исполнению обязательных платежей со стороны Заемщика.
Договоры страхования	<p>Страховая компания должна присутствовать в списке согласованных партнеров Агентства.</p> <p>На дату передачи Закладной Агентству:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. имущественные интересы выгодоприобретателя, связанные с причинением вреда жизни и здоровью Заемщика в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания) надлежащим образом застрахованы на весь срок действия Кредитного договора и на сумму не менее непогашенного Остатка основного долга на начало каждого периода страхования, и в качестве первого выгодоприобретателя по соответствующему Договору (полису) страхования указан законный владделец Закладной (при наличии). <p>Наличие / отсутствие данного вида страхования отражается на ценообразовании по сделке.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. Предмет ипотеки надлежащим образом застрахован от риска утраты или повреждения на весь срок действия Кредитного договора и на сумму не менее непогашенного Остатка основного долга на начало каждого периода страхования, и в качестве первого выгодоприобретателя по соответствующему Договору (полису) страхования указан законный владделец Закладной; 3. Заемщик выполняет свои обязательства по уплате страховой премии по соответствующим Договорам (полисам) страхования. <p>Договор страхования должен предусматривать автоматическую смену выгодоприобретателя при смене владельца Закладной. В случае отсутствия такого условия договор об оказании услуг по сопровождению должен предусматривать обязательство Агента по сопровождению либо Поставщика осуществить все необходимые действия для смены выгодоприобретателя и уведомления об этом Заёмщиков за свой счет.</p>
Требования к Закладной	<p>Закладная удовлетворяет следующим требованиям:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. не находится в залоге и не содержит ограничений в части передачи Поставщиком прав по Закладной, за исключением требования об уведомлении Заемщика о факте такой передачи; 2. удостоверяет денежное обязательство, не предусматривающее каких-либо вычетов, зачетов, скидок или иных оснований уменьшения платежей;

3. по Закладной не предъявлялись какие-либо иски о признании соответствующего Договора приобретения Жилого помещения, являющегося Предметом ипотеки (либо Договора об ипотеке Жилого помещения), Кредитного договора, Договора (полиса) страхования или Закладной недействительными;
4. по Закладной по состоянию на Дату предложения к рефинансированию Заемщик выполняет все свои обязательства, указанные в Закладной;
5. по Закладной не имели места события, а также не были установлены факты, которые могут оказать неблагоприятное воздействие на исполнение Заемщиком своих обязательств, или на право получить удовлетворение за счет средств от продажи Предмета ипотеки в случае обращения взыскания;
6. Заемщик по которой удовлетворяет Требованиям к заемщикам, указанным в Части «Требования к заемщикам» настоящих Основных условий;
7. оформлена надлежащим образом и налагает на Заемщика законные, действительные и подлежащие исполнению в принудительном порядке обязательства;
8. в отношении Закладной соответствующий Договор ее приобретения (если применимо) был должным образом оформлен и полностью исполнен всеми сторонами по нему;
9. в отношении Закладной соответствующие договоры, из которых возникли права, удостоверяемые данной Закладной, регулируются законодательством Российской Федерации;
10. в отношении Закладной соответствующий Кредитный договор заключен в письменной форме;
11. в отношении Закладной соответствующий Кредитный договор не содержит положений, разрешающих отсрочку платежей;
12. в отношении Закладной соответствующий Кредитный договор не предусматривает негативной амортизации;
13. Закладная не выбывала из владения предыдущих законных владельцев в результате кражи или иным образом против воли таких лиц;
14. между Заемщиком и любым из предыдущих владельцев Закладных не заключалось договоров / соглашений об изменении условий таких Закладных, а также Кредитных договоров/Договоров займа, договоров, влекущих возникновение ипотеки, за исключением изменений, отраженных в Закладной и/или приложениях к ней, оформленных и зарегистрированных в установленном действующим законодательством порядке;
15. Закладная не является дубликатом и не содержит на себе отметки "дубликат";
16. в Закладной присутствуют, по крайней мере, четыре

свободные графы для последующего их заполнения
отметками о будущих, новых владельцах Закладной.

**Требования к Предмету
ипотеки**

Предмет ипотеки расположен на территории Российской Федерации;

Предмет ипотеки представляет собой Жилое помещение – Квартира или Жилой дом;

Если Предметом залога является Жилой дом, то в залог одновременно передается и земельный участок, на котором Жилой дом расположен. При этом земельный участок должен:

- принадлежать на праве собственности Залогодателю;
- относиться к категории земель населенных пунктов;
- иметь границы (описание местоположения границ, координаты характерных точек границ), установленные в соответствии с требованиями земельного законодательства.

Предмет ипотеки должен быть свободен от любых прав третьих лиц (в том числе не обременен предыдущей ипотекой, наймом или правом временного безвозмездного пользования). На момент рефинансирования возможна регистрация по адресу Предмета ипотеки заемщика и членов его семьи.

В отношении Предмета ипотеки не должны быть заключены/подписаны какие-либо договоры, в том числе предварительные, направленные на его отчуждение третьим лицам;

Предмет ипотеки не является недвижимым имуществом, строительство которого не завершено;

В отношении Предмета ипотеки не имели место утрата или не устраненное повреждение (полностью или частично);

В отношении Предмета ипотеки и/или прав Залогодателя в отношении соответствующего Предмета ипотеки не предъявлялись никакие требования, в том числе какие-либо иски с требованием об аресте, изъятии (истребовании) или обращении взыскания;

Поставщику не известны обстоятельства, на основании которых третьи лица в будущем могут предъявить иски о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет ипотеки, иски об изъятии (истребовании) или об обременении Предмета ипотеки либо иные требования, удовлетворение которых может повлечь прекращение права собственности Залогодателя на Предмет ипотеки.

Право собственности Залогодателя на Предмет ипотеки и ипотека надлежащим образом зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

**Требования к Заемщикам /
Залогодателям**

Заемщик / Залогодатель удовлетворяет следующим требованиям:

1. является гражданином Российской Федерации;
2. возраст Заемщика на момент заключения Кредитного договора составляет не менее 18 лет, и не должен превышать 65 лет на момент окончания срока Ипотечного кредита;
3. общее количество Заемщиков не превышает 3-х (трех)

человек;

4. является Заемщиком, чья кредитная история и история трудоустройства (если применимо) проверены;
5. на момент составления Закладной Заемщик / Залогодатель зарегистрирован по месту жительства/месту пребывания на территории Российской Федерации;
6. обладает полной дееспособностью в момент заключения Кредитного договора и составления Закладной;
7. Заемщик на момент выдачи Ипотечного кредита имеет достаточный доход, документально подтвержденный и надлежащим образом проверенный Поставщиком (либо Первичным кредитором), для исполнения принятых на себя обязательств по Кредитному договору, и нет оснований полагать, что данный доход снизился;
8. доход Заемщика может быть подтвержден следующими документами:
 - справка 2-НДФЛ,
 - налоговая декларация,
 - справка социальной службы о начислении пенсии,
 - справка о доходах военнослужащего.
9. совокупный документально подтвержденный доход от осуществления предпринимательской деятельности и доход от занятия в установленном действующим законодательством порядке частной практикой может составлять не более 50% от общего совокупного дохода всех Заемщиков, включая вышеуказанные доходы.
10. обладает полной дееспособностью в момент заключения Договора приобретения Жилого помещения и сделки по передаче его в залог, и в момент составления Закладной;
11. насколько известно Поставщику, не является несостоятельным и не признавался таковым;
12. насколько известно Поставщику, не умер и не был признан умершим или безвестно отсутствующим.

РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ТРЕБОВАНИЯ

Минимальная сумма Остатка основного долга	200 тысяч рублей на дату предложения ее к рефинансированию Агентству
Оставшийся срок кредитования	Не менее 60 месяцев на дату предложения Закладной к рефинансированию Агентству
Цель кредита	Цель использования предоставленных Ипотечных кредитов – приобретение Жилого помещения.
Стоимость Предмета залога	Стоимость Предмета ипотеки определяется как меньшая из двух величин: (1) продажная цена Предмета ипотеки, указанная в договоре приобретения Жилого помещения, и (2) оценочная стоимость Жилого помещения, являющегося

Предметом ипотеки, определенная независимым оценщиком.

Оценочная компания, проводившая оценку Предмета залога

Оценочная компания должна присутствовать в списке Оценочных компаний, согласованных Агентством.

Историческая просрочка

Отсутствие фактов просрочек внесения обязательных платежей по Закладной более чем на 30 (Тридцать) календарных дней с даты выдачи Ипотечного кредита до даты его рефинансирования Агентству.

ТРЕБОВАНИЯ К ИПОТЕЧНОМУ ПУЛУ

Объем рефинансируемого пула Закладных

Общий объем остатка ссудной задолженности по всем закладным, входящим в Ипотечный пул, не менее 1 млрд. рублей, либо количество закладных в Ипотечном пуле должно быть не менее 1000 шт.

Региональная концентрация (рекомендуемые требования)

Региональная диверсификация Ипотечного пула, при которой доля одного региона, в котором располагается предмет ипотеки, в Ипотечном пуле не превышает 20%, как по размеру Остатка основного долга на дату рефинансирования, так и по количеству Закладных, рассматривается как фактор, способствующий снижению рисков, при прочих равных условиях.

ТРЕБОВАНИЯ К УСЛОВИЯМ РЕАЛИЗАЦИИ СДЕЛКИ

Предоставление Агентству документов и информации по сделке

В Агентство должны быть предоставлены следующие документы:

- учредительные документы Поставщика;
- бухгалтерская отчетность Поставщика за 3 последних отчетных периода;
- в случае, если включенные в пул закладные были выкуплены Поставщиком у третьего лица - все договоры (либо типовой договор), заключенные в рамках такого приобретения, включая но, не ограничиваясь договором купли-продажи (типового договора купли-продажи), договора сервиса и хранения (если привлечены иные стороны, кроме поставщика)

Агентство также может потребовать предоставления иных документов, необходимых для анализа пула.

Список необходимых документов может быть сокращен по решению Агентства.

Агентству также должна быть предоставлена информация о каждой Закладной, входящей в Ипотечный пул по форме Агентства (Loan Level Data) и исторические данные по просроченной задолженности и осуществлениям досрочных платежей по закладным (Vintage). Если последнее не может быть предоставлено Поставщиком, Агентство вправе отказаться от покупки Ипотечного пула, либо при ценообразовании учесть кредитное качество пула по

	<p>наихудшему сценарию на основе имеющейся у Агентства информации.</p> <p>Агентство рефинансирует Ипотечный пул только при условии предоставления всех необходимых документов и информации и положительного результата их экспертизы.</p>
Должная проверка (Due Diligence)	<p>Агентство рефинансирует Ипотечный пул только при условии проведения и положительного результата Должной проверки.</p>
Проведение аудита Ипотечного пула – Согласованных процедур (AUP)	<p>Агентство осуществляет аудит Ипотечного пула – Согласованные процедуры (AUP) в целях проверки качества Закладных, входящих в Ипотечный пул. Согласованные процедуры могут включать в себя, в частности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - проверку соответствия информации, содержащейся в электронной базе / файле данных, предоставленных Поставщиком, и в первичных документах Кредитного дела; - проверку комплектности и аутентичности документов Кредитного дела. <p>Объем выборки и реестр отобранных ипотечных кредитов в целях проведения проверки определяются исходя из методики Агентства.</p> <p>Агентство может отказаться от проведения Аудита Ипотечного пула – Согласованных процедур (AUP) в случае наличия и раскрытия Поставщиком Агентству соответствующего отчета независимого Аудитора Ипотечного пула из числа ведущих международных аудиторских компаний.</p> <p>Агентство рефинансирует Ипотечный пул только после анализа результатов (1) Аудита Ипотечного пула – Согласованных процедур (AUP) или (2) анализа соответствующего отчета Аудитора Ипотечного пула.</p>
Выкуп Ипотечного пула	<p>Рефинансирование и оплата за Ипотечный пул проводится в соответствии с формами договоров, установленной Агентством формы.</p>
Хранение Закладных	<p>Хранение Закладных осуществляется Хранителем, в соответствии с Регламентом, определенным Агентством. По согласованию с Агентством хранителем может быть назначен Поставщик закладных.</p>
Сопровождение	<p>Сопровождение осуществляется Агентом на основании заключаемого договора об оказании услуг. В качестве Агента по сопровождению может быть назначен Поставщик.</p>
Обратный выкуп	<p>Поставщик принимает на себя обязательство обратного выкупа Не соответствующих критериям закладных, входящих в Ипотечный пул.</p> <p>Агентство оставляет за собой право предъявления требования к Поставщику (как к Первичному кредитору, так и Поставщику) по обратному выкупу Дефолтных закладных в соответствии с условиями заключаемых договоров.</p>

Агентство устанавливает лимит платежеспособности на каждого Поставщика, принявшего на себя обязательство по обратному выкупу Дефолтных и Не соответствующих критериям закладных. Данный лимит, определяет объем конкретной сделки с Поставщиком.

ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРАМ, ЗАКЛЮЧАЕМЫМ В РАМКАХ СДЕЛКИ

Основные договоры, заключаемые в рамках сделки

1. Договор купли-продажи Ипотечного пула (при покупке Ипотечного пула по факту) либо Соглашение о сотрудничестве с поставщиком и заключаемые в рамках него Договоры купли-продажи Ипотечного пула (с отсрочкой поставки).
2. Договор об оказании услуг по сопровождению
3. Договор хранения закладных
4. Договор об оказании услуг по обращению взыскания

Включение / не включение в заключаемые договоры Рекомендуемых требований, указанных в настоящем документе, в качестве Обязательных к исполнению может влиять на ценообразование по сделке.

Основные условия Договора купли-продажи Ипотечного пула

Ценообразование должно учитывать возможность применения дисконта.

Приобретаемые Агентством Закладные должны быть переданы Поставщиком на хранение Хранителю, указанному Агентством.

Закладные по какой-либо причине, не переданные на хранение, могут быть исключены Агентством из Акта приема-передачи закладных с пересчетом общей стоимости Закладных.

Купля-продажа Ипотечного пула может быть произведена:

- в рамках единовременной сделки путем оформления Договора купли-продажи конкретного Ипотечного пула (выкуп по факту);
- в рамках Договора купли-продажи Ипотечного пула (с отсрочкой поставки), с поставкой Ипотечных пулов по заранее согласованному графику (форвардный договор).

При установлении долгосрочных отношений с Поставщиком, предусматривающих куплю-продажу Ипотечного пула с отсрочкой поставки, перед заключением Договора купли-продажи Ипотечного пула заключается Соглашение о сотрудничестве, в котором присутствуют основные процедуры рефинансирования и обратной продажи. В рамках данного соглашения заключаются Договоры купли-продажи Ипотечного пула (с отсрочкой поставки), в которых определяются общий срок договора, график передачи Ипотечных пулов, объемы и специальные условия рефинансирования.

Договор купли-продажи (если с Поставщиком заключается соглашение, то соглашение) должен предусматривать:

- гарантии и заверения Поставщика в отношении своего правового статуса и в отношении передаваемого в Агентство актива;
- право Агентства на обратную продажу в случае выявления не соответствующих критериям закладных. Данное право Агентства не ограничено сроком;
- обязанность Поставщика по смене выгодоприобретателя и уведомления заемщиков о новом владельце Закладных - Агентство;
- условия конфиденциальности передаваемой сторонами информации.

Основные условия Договора об оказании услуг

Договор должен включать обязанность Агента по сопровождению оказывать следующие основные услуги:

- Услуги по сбору платежей и обслуживанию Закладных, включающее сбор и перечисление на счет Агентства денежных средств, поступающих от Заемщика
- Услуги по предоставлению отчетности по форме Агентства
- Услуги, относящиеся к Закладным с просроченной задолженностью и Дефолтным закладным
- Иные услуги (как правило, обязанность предоставления необходимых отчетов, документов и информации)

Агент по сопровождению вправе передать осуществление отдельных прав и обязанностей третьим лицам (представителям), обладающим необходимым опытом, техническими, организационными и юридическими возможностями для осуществления соответствующих прав и исполнения соответствующих обязанностей, если такая передача не противоречит применимому законодательству Российской Федерации, и при условии, что Агент по сопровождению будет нести ответственность за выплату вознаграждения, возмещение расходов и компенсацию затрат лиц, которым были переданы такие права и обязанности, а Агентство не будет нести в отношении таких лиц никакой ответственности. Агент по сопровождению несет ответственность за исполнение всех своих обязанностей по договору, а также за любые действия или бездействие лиц, которым передано осуществление отдельных прав и обязанностей.

В договоре должны быть предусмотрены:

- право Агентства обратной продажи Закладных в случае присвоения Закладной статуса Дефолтная закладная. Минимальный срок данного права – 1 год с Даты передачи закладных Агентству, если Поставщик является Первичным кредитором по Ипотечному кредиту, в противном случае – 3 года. По требованию Агентства данный срок может быть увеличен. Указанный срок требования не распространяется на п.(г)

в перечне оснований для Дефолта, по которому право Агентства на обратную продажу бессрочно.

- условия замены Агента по сопровождению на Резервного Агента по сопровождению.
- обязательство Агента по сопровождению приобрести Ипотечный пул в случае расторжения договора по его инициативе

В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения субподрядчиками и/или представителями Агента по сопровождению обязательств по перечислению денежных средств, уплаченных Заемщиками, Агент по сопровождению за счет собственных средств обязан возместить недополученные денежные средства.

**Основные условия
Договора хранения, если
Хранителем является
Поставщик**

Договор должен включать обязанность Хранителя оказывать следующие основные услуги:

- услуги по хранению;
- услуги по простановке на закладных отметок о новом владельце от имени Агентства;
- услуги по предоставлению отчетности по форме Агентства.

У Агентства должно быть предусмотрено право:

- посещать офисы Хранителя для оценки качества оказываемых услуг;
- замены Хранителя.

Договором должна быть предусмотрена следующая минимальная ответственность Хранителя:

- Хранитель несет ответственность за неисполнение или ненадлежащее исполнение своих обязательств по договору хранения и за убытки, понесенные Агентством вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения Хранителем или любым из его должностных лиц, сотрудников или представителей обязательств по договору.
- обязательство Хранителя приобрести Ипотечный пул в случае расторжения договора по его инициативе
- В случае утери и/или порчи любого из документов Хранитель обязан возместить Агентству все расходы, связанные с восстановлением соответствующих документов, и уплатить штраф в размере, определенным договором.

Хранитель вправе передать осуществление отдельных прав и обязанностей третьим лицам (представителям), обладающим необходимым опытом, техническими, организационными и юридическими возможностями для осуществления соответствующих прав и исполнения соответствующих обязанностей, если такая передача не противоречит применимому законодательству Российской Федерации, и при

условии, что Хранитель будет нести ответственность за выплату вознаграждения, возмещение расходов и компенсацию затрат лиц, которым были переданы такие права и обязанности, а Агентство не будет нести в отношении таких лиц никакой ответственности. Хранитель несет ответственность за исполнение всех своих обязанностей по договору, а также за любые действия или бездействие лиц, которым передано осуществление отдельных прав и обязанностей.

**Основные условия
Договора об оказании
услуг по обращению
взыскания**

Договор должен включать обязанность Агента совершать по поручению Агентства, действия, направленные на представление интересов Агентства в суде по обращению взыскания на заложенное имущество, являющееся Предметом ипотеки.

Агент вправе передать осуществление отдельных прав и обязанностей третьим лицам (представителям), обладающим необходимым опытом, техническими, организационными и юридическими возможностями для осуществления соответствующих прав и исполнения соответствующих обязанностей, если такая передача не противоречит применимому законодательству Российской Федерации, и при условии, что Агент будет нести ответственность за выплату вознаграждения, возмещение расходов и компенсацию затрат лиц, которым были переданы такие права и обязанности, а Агентство не будет нести в отношении таких лиц никакой ответственности. Агент несет ответственность за исполнение всех своих обязанностей по договору, а также за любые действия или бездействие лиц, которым передано осуществление отдельных прав и обязанностей.