ДОГОВОР

*купли-продажи Закладных (с отсрочкой поставки)*

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ -СТ**

г. Москва \_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_ 201\_\_ г.

**Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»**, именуемое далее *Агентство*, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны,

и **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, именуем\_\_ далее *Поставщик*, в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_, с другой стороны, вместе именуемые далее *Стороны*,

в соответствии с Соглашением о сотрудничестве с *Поставщиком* от \_\_\_\_\_\_ № \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (далее – Соглашение), заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины, используемые в настоящем договоре, имеют следующее значение:

**Специальные условия** – «Специальные условия выдачи и выкупа ОАО «АИЖК» Ипотечных кредитов/займов, предоставленных физическим лицам на цели приобретения жилья во вновь возводимых/возведенных многоквартирных домах, а также жилых домов на территории малоэтажной застройки (продукт «Новостройка»)», из состава проектов, реализующихся при поддержке программы Агентства «Стимул», размещенные на официальном сайте *Агентства* [www.ahml.ru](http://www.ahml.ru) и действующие для Ипотечных кредитов/займов, Кредитные договоры/Договоры займа по которым заключены с 17 января 2013 г.

**Рейтинг** – оценка деятельности *Агентством Поставщика*, представленная в виде числового значения от 1 до 6, присваиваемая *Агентством Поставщику*.

**Процентная ставка** – размер платы за пользование Ипотечным кредитом/займом для Заемщика, выражающийся в процентах годовых от основной суммы Ипотечного кредита/займа, указываемый в Кредитном договоре/Договоре займа и в Закладной.

**ИУР** – действующие на дату заключения Кредитного договора/Договора займа Индивидуальные условия рефинансирования, регулирующие в том числе параметры предлагаемых к рефинансированию (выкупу) *Поставщиком* Ипотечных кредитов/займов в зависимости от присвоенного *Агентством* *Поставщику* Рейтинга, размещенные на официальном сайте *Агентства* [www.ahml.ru](http://www.ahml.ru).

**Уровень инфляции** – уровень инфляции в потребительском секторе, определяемый на основе значения индекса потребительских цен (ИПЦ) на все товары и услуги по Российской Федерации за год (декабрь предыдущего года к декабрю года, предшествующего предыдущему), опубликованного на официальном сайте Росстата: www.gks.ru.

Встречающиеся в настоящем договоре термины, написанные с заглавной буквы, имеют значения, определенные в Стандартах, Соглашении и Специальных условиях, если иное не определено настоящим договором.

1. **Предмет договора**
	1. Предметом настоящего договора является передача *Поставщиком Агентству* Закладных в собственность со всеми удостоверяемыми ими правами в их совокупности и с производством на Закладных отметок о новом владельце – *Агентстве* – на условиях и в порядке, указанных в Соглашении, в настоящем договоре, и в объеме (далее – Общий объем сделок по договору) \_\_\_\_\_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

 *Стороны* согласны, что:

* объем Закладных, передаваемых по настоящему договору в каждый из месяцев срока действия договора, определяется в размере величины, равной отношению *Общего объема сделок по договору* и количества месяцев срока действия договора;
* окончательное решение об объеме передаваемых Закладных по каждому месяцу срока действия договора, определяется *Агентством* при согласовании Текущих графиков сделок.
	1. *Стороны* согласны, что настоящий договор содержит отдельные положения, не урегулированные Стандартами, Соглашением, Специальными условиями и ИУР.
1. **Условия приобретения Закладных**
	1. На дату заключения договора *Поставщику* присвоен \_\_ Рейтинг. В течение срока действия договора Рейтинг *Поставщика* изменению не подлежит. Указанный Рейтинг используется исключительно для реализации настоящего договора и не зависит от Рейтинга, который может быть присвоен *Поставщику* при заключении иных договоров и соглашений.
	2. Передаваемые *Поставщиком* в рамках настоящего договора Закладные должны удовлетворять требованиям Стандартов, Соглашения, Специальным условиям и ИУР в соответствии с присвоенным *Агентством Поставщику* Рейтингом, указанным в п. 2.1 настоящего договора.
	3. Рефинансированию (выкупу) не подлежат Ипотечные кредиты/займы, предоставленные на погашение ранее выданного Ипотечного кредита/займа.
	4. Расчет Ставки рефинансирования (выкупа) соответствует расчету Процентной ставки, определенному в соответствии со Специальными условиями.
	5. *Агентство* вправе в одностороннем порядке изменить требования Стандартов и/или ИУР, и/или Специальных условий, в том числе размер Ставки рефинансирования (выкупа) и размер страховой маржи, опубликовав в единой информационной системе Агентства (далее – ЕИС АИЖК) соответствующее уведомление. При этом изменения действуют для Ипотечных кредитов/займов, по которым Кредитные договоры/Договоры займа заключены по истечении 60 (шестидесяти) календарных дней с даты его официального опубликования в ЕИС АИЖК.
	6. При несоблюдении *Поставщиком* требований опубликованных изменений, о которых *Поставщик* был уведомлен в соответствии с п. 2.5 настоящего договора, *Агентство* вправе отказать в выкупе предложенных *Поставщиком* Закладных.
	7. В случае выявления *Агентством* признаков повышенного риска в информации и документах, предоставленных *Поставщиком* по предлагаемым к выкупу Закладным, *Агентство* вправе перенести срок формирования Подтверждения даты поставки по таким Закладным, установленный в соответствии с п. 5.10.1 Соглашения, но не более чем на 10 (десять) рабочих дней, с целью осуществления дополнительной проверки документов, направив соответствующее уведомление *Поставщику*. *Поставщик* вправе отозвать такие Закладные, удалив их из Предложения и уведомив об этом *Агентство*.
		1. Перечень признаков повышенного риска, проверяемых *Агентством* по предложенным к выкупу *Поставщиком* Закладным, определяется ИУР в зависимости от Рейтинга *Поставщика,* указанного в п. 2.1 Договора.
		2. По итогам произведенной дополнительной проверки в соответствии с п. 2.7 настоящего договора *Агентство* формирует, используя функциональные возможности ЕИС АИЖК, Подтверждение даты поставки с указанием Закладных, подлежащих приобретению *Агентством*, условий их приобретения и Закладных, не подлежащих приобретению *Агентством*, с указанием общих причин отказа, соблюдая сроки, установленные п. 5.10.1 Соглашения. Дата сделки устанавливается *Агентством* в одностороннем порядке.
	8. Рефинансированию (выкупу) подлежат Ипотечные кредиты/займы, адресом Предмета ипотеки по которым является:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
	9. Закладные должны быть поставлены *Поставщиком* в адрес *Агентства* в сроки (Даты поставок), указанные в Текущих графиках сделок, являющихся неотъемлемыми приложениями к настоящему договору.
	10. В случае если согласно условиям Кредитного договора/Договора займа размер Процентной ставки устанавливается с первого числа месяца, следующего за месяцем, в котором была произведена государственная регистрация ипотеки, предложение на рефинансирование (выкуп) *Агентству* *Поставщик* может направлять не ранее первого числа календарного месяца, в котором вступает в действие Процентная ставка.
	11. В случае нарушения *Поставщиком* Дат поставок, указанных в Текущих графиках сделок, *Агентство* самостоятельно принимает решение о возможности и сроках выкупа Закладных.
2. **Цена Закладных**
	1. Цена Закладной включает в себя Стоимость Закладной (по соглашению сторон) и Учетные проценты.
	2. Стоимость Закладной (по соглашению сторон) устанавливается с учетом следующих случаев:
* если Процентная ставка по Закладной равна или выше Ставке рефинансирования (выкупа), Стоимость Закладной (по соглашению сторон) определяется по формуле

Стоимость Закладной (по соглашению сторон) = Номинальной стоимости Закладной × (1+ П1);

* если Процентная ставка по Закладной ниже Ставки рефинансирования (выкупа), Стоимость Закладной (по соглашению сторон) определяется с учетом дисконта по формуле

Стоимость Закладной (по соглашению сторон) = (Номинальная стоимость Закладной – Номинальная стоимость Закладной × k (коэффициент дисконта)) × (1+П1).

* 1. Номинальная стоимость Закладной – объем плановых требований по возврату остатка основного долга (остаток ссудной задолженности) на Дату поставки.
	2. Коэффициент П1 принимает значение величины повышающего коэффициента в соответствии с ИУР с учетом присвоенного *Агентством Поставщику* Рейтинга, указанного в п. 2.1 настоящего договора.
	3. Расчет коэффициента дисконта (k) производится по формуле

,

где:

в течение периода фиксации Процентной ставки:

N – число оставшихся платежей по Ипотечному кредиту/займу на момент его рефинансирования (выкупа);

r0 – Процентная ставка по Ипотечному кредиту/займу, установленная на период фиксации согласно Кредитному договору/Договору займа в числовом выражении;

r1 – Ставка рефинансирования (выкупа) в числовом выражении;

по окончании периода фиксации Процентной ставки:

N – число оставшихся платежей по Ипотечному кредиту/займу на момент его рефинансирования (выкупа);

r0 – сумма Уровня инфляции, действующего на дату последнего произведенного перерасчета Процентной ставки, и надбавки к Уровню инфляции, указанной в Кредитном договоре/Договоре займа с учетом наличия/отсутствия личного страхования в числовом выражении;

r1 – сумма Уровня инфляции, действующего на дату последнего произведенного перерасчета процентной ставки, и надбавки к Уровню инфляции, установленной в соответствии со Специальными условиями с учетом наличия/отсутствия личного страхования в числовом выражении.

* 1. Стоимостные и иные характеристики, позволяющие идентифицировать каждую Закладную, указываются в Актах приема-передачи Закладных, являющихся после их подписания неотъемлемыми приложениями к настоящему договору.
1. **Порядок оплаты Закладных**
	1. Оплате *Поставщику* *Агентством* подлежит общая сумма Цены всех Закладных, указанных в Акте приема-передачи Закладных.
	2. Оплата *Агентством* Закладных, указанных в Акте приема-передачи Закладных, производится в течение 2 (двух) рабочих дней от даты подписания *Агентством* Акта приема-передачи Закладных путем перечисления денежных средств на указанный в настоящем договоре расчетный счет *Поставщика* в размере суммы, определенной в Акте приема-передачи Закладных в соответствии с п. 4.1 настоящего договора, при условии выполнения *Поставщиком* условий и порядка передачи Закладных, указанных в Соглашении.
2. **Ответственность Сторон**
	1. При исполнении условий настоящего договора *Стороны* несут ответственность в соответствии с Соглашением, если иное не установлено настоящим договором.
	2. *Агентство* вправе предъявить *Поставщику* Требование обратного приобретения Закладных/уступки прав требований по Кредитному договору/Договору займа (далее – Требование), а *Поставщик* обязан удовлетворить его путем заключения Договора обратного выкупа (купли-продажи) Закладной/Договора уступки прав требований в случаях выявления оснований, перечисленных в Стандартах и/или в настоящем договоре. Обратная передача прав по Закладным от *Агентства* к *Поставщику* осуществляется в порядке, предусмотренном Соглашением.
	3. В случае предъявления *Агентством* Требования в соответствии с п. 5.2 настоящего договора Стоимость закладной (по соглашению Сторон) при расчете Цены закладной, определяемой в соответствии с п. 8.8 или п. 8.12 Соглашения и устанавливаемой Договором обратного выкупа (купли-продажи) Закладных и/или Договором уступки прав требований, увеличивается на сумму повышающего коэффициента, указанного в Акте приема-передачи Закладных от *Поставщика* *Агентству*.
	4. В случае неисполнения *Поставщиком* обязательств, предусмотренных Соглашением в части удовлетворения Требования путем заключения и исполнения договора обратного выкупа (купли-продажи) Закладных/Договора уступки прав требований, по Закладным, рефинансированным *Агентством* у *Поставщика* на основании настоящего договора, *Агентство* вправе в одностороннем порядке приостановить исполнение своих обязанностей по настоящему договору до полного исполнения *Поставщиком* всех обязательств по удовлетворению направленных Требований либо направить *Поставщику* уведомление об одностороннем расторжении настоящего договора.
	5. Размер штрафа, уплачиваемый *Поставщиком Агентству* в соответствии с п. 9.4.1 Соглашения, на период действия настоящего договора определяется следующим образом:
		1. Штраф в размере 1% (Один процент) от разницы между объемом поставки, указанным в Текущем графике сделок, уменьшенным на 25% (Двадцать пять процентов), и суммой фактически переданных *Агентству* Закладных – в случае исполнения *Поставщиком* обязательств по поставке на общую сумму менее 75% (Семидесяти пяти процентов) от согласованной *Сторонами* и указанной в Текущем графике сделок на данный месяц.
		2. Если общая Стоимость (по соглашению сторон) фактически переданных *Агентству* Закладных более 75% (Семидесяти пяти процентов) от согласованной *Сторонами* и указанной в Текущем графике сделок на данный месяц, штраф не начисляется.
	6. Размер штрафа, уплачиваемый *Поставщиком Агентству* в соответствии с п. 9.4.2 Соглашения, определяется в размере 1% (Одного процента).
	7. При возникновении просрочки по оплате Заемщиком ежемесячного аннуитетного платежа по Ипотечному кредиту/займу *Агентство* вправе предъявить *Поставщику*, а *Поставщик* обязан удовлетворить:
		1. Требование обратного приобретения Закладных/прав требования по Кредитному договору/Договору займа в случае неисполнения либо неполного исполнения Заемщиками своих обязательств по Кредитному договору/Договору займа в срок действия права *Агентства* на регресс, установленный в соответствии с ИУР в зависимости от Рейтинга *Поставщика,* указанного в п. 2.1 Договора. Срок права регресса увеличивается на дополнительный срок регресса на величину и по основаниям, определяемым в соответствии с ИУР.
		2. Требование об уплате штрафа в случае возникновения в период с первого месяца, следующего за сроком права регресса, определенным ИУР, по 18 (восемнадцатый) месяц с момента предоставления Ипотечного кредита/займа просрочки по оплате Заемщиком ежемесячного аннуитетного платежа по Ипотечному кредиту/займу сроком более 89 (восьмидесяти девяти) календарных дней.
		3. Требование об уплате штрафа в случае возникновения в период с первого месяца, следующего за сроком права регресса, определенным ИУР, по 18 (восемнадцатый) месяц с момента предоставления Ипотечного кредита/займа просрочки по оплате Заемщиком ежемесячного аннуитетного платежа по Ипотечному кредиту/займу, впоследствии превысившей 89 (восемьдесят девять) календарных дней.
	8. Величина штрафа, уплачиваемая *Поставщиком* в соответствии с п. 5.7 настоящего договора, рассчитывается по формуле

$$$$

$∆\_{}= \frac{КЗ\_{д}}{КЗ\_{в}}× \left[2×КЗ\_{д}- 0.8\right]$**,**

где ∆ – коэффициент, уменьшающий базовую ставку штрафа в зависимости от значения коэффициента «кредит/залог» и срока «выдержки» Ипотечного кредита/займа с момента его выдачи до момента дефолта;

КЗв – значение коэффициента «кредит/залог» на момент выдачи Ипотечного кредита/займа, в числовом выражении;

КЗ*д* – значение коэффициента «кредит/залог» на момент присвоения Закладной статуса «дефолт», в числовом выражении;

ООДд – фактический остаток суммы Ипотечного кредита/займа по Закладной на момент присвоения Закладной статуса «дефолт».

* 1. *Агентство* вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения своих обязательств по настоящему договору, либо уменьшить Общий объем сделок согласно п. 1.1 настоящего договора, в следующих случаях:
		1. При неисполнении *Поставщиком* обязательств по настоящему договору.
		2. При отказе *Поставщика* передать документы кредитного дела по Закладным, в т.ч. по ранее выкупленным, Агенту по сопровождению (или иному лицу, определенному *Агентством*).
		3. В случае предъявления третьими лицами иска к *Агентству* об изъятии ранее выкупленных у *Поставщика* Закладных.
		4. В случае предъявления третьими лицами иска к собственнику Предмета ипотеки по выкупленным *Агентством* у *Поставщика* Закладным по основаниям, возникшим до продажи Закладной в *Агентство.*
		5. В случае выявления *Агентством* нарушений *Поставщиком* своих гарантий и заверений.
	2. *Агентство* вправе не исполнять свои обязательства по основаниям, указанным в п. 5.9 настоящего договора по истечении 10 (десяти) рабочих дней с даты направления *Агентством Поставщику* письменного уведомления о принятом решении.
	3. В случае отказа *Агентства* от исполнения своих обязательств по выкупу Закладных по основаниям, указанным в п. 5.9 настоящего договора, к *Поставщику* не применяются санкции, указанные в п. 5.5 настоящего договора в период с 11 (одиннадцатого) рабочего дня с даты направления *Агентством* *Поставщику* письменного уведомления до даты уведомления *Поставщика Агентством* о возобновлении действия своих обязательств в полном объеме.
	4. В случае устранения *Поставщиком* причины отказа *Агентства* от исполнения своих обязательств по настоящему договору, *Агентство* вправе принять решение о возобновлении своих обязательств по настоящему договору путем направления *Поставщику* письменного уведомления о принятом решении.
	5. Возобновление обязательств *Агентства* в соответствии с п. 5.12 настоящего договора вступает в силу с даты его принятия *Агентством*.
1. **Порядок разрешения споров**
	1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, *Стороны* разрешают путем переговоров.
	2. При недостижении взаимоприемлемого решения *Стороны* могут передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в Арбитражный суд г. Москвы.
2. **Заключительные положения**
	1. Срок действия настоящего договора – с \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_\_ г*.*
	2. Настоящий договор действует до полного исполнения *Сторонами* обязательств по настоящему договору. Прекращение обязательств не освобождает *Стороны* от ответственности за нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего договора.
	3. В течение всего срока действия настоящего договора любая из *Сторон* в случае изменения платежных реквизитов, указанных в п. 8 настоящего договора, обязуется уведомить другую *Сторону* официальным письмом за подписью руководителя и главного бухгалтера не позднее, чем за 5 (пять) рабочих дней до даты начала действия новых платежных реквизитов.
	4. При несвоевременном уведомлении об изменениях согласно п. 7.3 настоящего договора, действительными считаются ранее указанные платежные реквизиты.
	5. *Стороны* пришли к соглашению, что информация, направленная по адресу закрытой электронной почты, указанному в п. 8 настоящего договора, считается полученной адресатом в дату ее отправки.
	6. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим договором, *Стороны* руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
	7. Настоящий договор составлен на русском языке и подписан в 2 (двух) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из *Сторон*.
3. **Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»Место нахождение (почтовый адрес):117418, г. Москва, Новочеремушкинская ул., д.69.ИНН 7729355614, КПП 772701001р/с 40701810500000012448 в ГПБ (ОАО), г. Москва,к/с 30101810200000000823 БИК 044525823.Тел. (495) 775-47-40.Факс (495) 775-47-41.Электронная почта: mailbox@ahml.ruРуководитель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Заместитель главного бухгалтера\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Место нахождение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ИНН\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_КПП\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_р/с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_в\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_к/с\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Тел. (\_\_\_\_\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Факс (\_\_\_\_\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Электронная почта: (указывается адрес закрытой электронной почты)Руководитель\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_Главный бухгалтер\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_м.п. |