УТВЕРЖДЕНА

приказом заместителя генерального директора ОАО «АИЖК»

от 15.03.2016 г. № 89-од (с учетом изменений, утвержденных приказом от «18» апреля 2016 г. № 139-од)

МЕТОДИКА

оценки кредито- и платежеспособности заемщика

Москва

СОДЕРЖАНИЕ

[1. Общие положения 3](#_Toc445461227)

[2. Показатели, используемые для оценки платежеспособности заемщика 6](#_Toc445461228)

[2.1. Чистый среднемесячный доход заемщика 6](#_Toc445461229)

[2.2. Коэффициент Обязательства/Доход (О/Д) 6](#_Toc445461230)

[2.3. Оценка достаточности дохода заемщика 7](#_Toc445461231)

[3. Анализ и оценка кредитоспособности заемщика 9](#_Toc445461232)

[3.1. Анализ трудовой деятельности заемщика 9](#_Toc445461233)

[3.2. Анализ финансового состояния (активов) заемщика. 11](#_Toc445461234)

[3.3. Анализ кредитной истории заемщика 12](#_Toc445461235)

[3.4. Проверка сведений о банкротстве 14](#_Toc445461236)

[4. Анализ и оценка платежеспособностизаемщика 15](#_Toc445461237)

[4.1. Анализ дохода заемщика 15](#_Toc445461238)

[4.2. Работа по найму 15](#_Toc445461239)

[4.3. Предпринимательская деятельность и занятие частной практикой 16](#_Toc445461240)

[4.4. Пенсионные выплаты 18](#_Toc445461241)

[4.5. Доход от сдачи имущества внаем/в аренду 19](#_Toc445461242)

[4.6. Анализ постоянных расходов заемщика 20](#_Toc445461243)

[Приложение № 1 Учет документов о занятости и доходах заемщика 25](#_Toc445461244)

[Приложение № 2 Виды доходов, учитываемых при оценке платежеспособности заемщика 38](#_Toc445461245)

[Приложение № 3 Виды стандартных налоговых вычетов, учитываемых при оценке платежеспособности заемщика 39](#_Toc445461246)

## Общие положения

* 1. Методика оценки кредито- и платежеспособностизаемщика (далее – Методика) описывает процедуру *андеррайтинга* потенциального заемщика, доход которого будет учитываться для целей определения параметров *ипотечного кредита*, а именно:
		1. Анализ и оценку кредитоспособностизаемщика, в частности:
			+ трудовой деятельности заемщика;
			+ финансового состояния (активов) заемщика;
			+ кредитной истории заемщика.
		2. Анализ и оценку платежеспособностизаемщика, в частности:
			+ дохода заемщика;
			+ постоянных расходов заемщика.
	2. В целях настоящей Методики используются следующие термины, определения и сокращения:

|  |  |
| --- | --- |
| Агентство,АИЖК | Акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», АО «АИЖК». |
| Андеррайтинг | процедура анализа (на основе верифицированных данных) платеже- и кредитоспособности заемщика (заемщиков), ликвидности предмета залога, параметров ипотечного кредита и оценки кредитного риска с целью выработки решения о принятии кредитного риска по ипотечному кредиту. |
| Андеррайтер | исполнитель/организация, применяющий/-ая в своей деятельности положения Методики. |
| Верификация | процедура подтверждения достоверности, полноты, непротиворечивости и соответствия установленным требованиям документов и информации, которая проводится на этапах принятия решения о предоставлении ипотечного кредита и в течение всего срока ипотечного кредита. |
| Доход заемщика | подтвержденные документально: 1) экономическая выгода физического лица в денежной форме, определяемая в соответствии с главой «Налог на доходы физических лиц», разделом «Специальные налоговые режимы» Налогового кодекса Российской Федерации, 2) отдельные установленные законодательством Российской Федерации пенсионные выплаты. |
| Индивидуальные предприниматели | физические лица, зарегистрированные в установленном порядке и осуществляющие предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, главы крестьянских (фермерских) хозяйств |
| Ипотечный кредит | кредит (заем), предоставленный в соответствии с законодательством РФ и обеспеченный залогом недвижимого имущества (ипотекой) с момента государственной регистрации такого залога (ипотеки). |
| Коэффициент О/Д | выраженное в процентах отношение ежемесячных обязательств заемщика к чистому среднемесячному доходу заемщика |
| Кредитоспособность | комплексная правовая и финансовая характеристика физического лица, представленная финансовыми и нефинансовыми показателями, позволяющая оценить его возможность в будущем полностью и в срок, предусмотренный в кредитном договоре/договоре займа, исполнить денежное обязательство, а также определяющая степень риска первичного кредитора при кредитовании такого физического лица. |
| Платежеспособность | финансовое состояние физического лица, которое характеризуется возможностью исполнять денежное обязательство по мере наступления сроков платежей. |
| Физические лица, занимающиеся частной практикой  | нотариусы, в том числе занимающиеся частной практикой; адвокаты, учредившие адвокатские кабинеты; другие лица, занимающиеся в установленном действующим законодательством порядке частной практикой |

* 1. Методика предназначена для применения первичными кредиторами, осуществляющими предоставление ипотечных кредитов в соответствии с условиями ипотечных кредитныхпродуктов АО «АИЖК», а также сотрудниками АИЖК в рамках процессов андеррайтинга и рефинансирования ипотечных кредитов). В рамках Методики не рассматриваются вопросы, связанные с верификацией предоставленных заемщиком документов и информации; верификация должна осуществляться в соответствии с требованиями внутренних нормативных документов андеррайтера. Описанная в Методике технология применяется на этапе, когда подтверждены и сомнений не вызывают достоверность, полнота и соответствие предоставленных заемщиком документов и информации установленным требованиям.
	2. Методика не применяется в случаях, когда погашение обязательств по ипотечному кредиту в полном объеме осуществляется за счет средств государственного бюджета Российской Федерации.
	3. В целях практического применения требования Методики являются обязательными.

## Показатели, используемые для оценки платежеспособности заемщика

## Чистый среднемесячный доход заемщика

Для целей оценки платежеспособности заемщика андеррайтер рассчитывает чистый среднемесячный доход каждого заемщика по следующей формуле:

$$Д=\frac{Д\_{рп}-СН\_{рп}}{РП}$$

где:

Д – чистый среднемесячный доход заемщика за вычетом налоговых отчислений;

Дрп – документально подтвержденный доход заемщика, определенный согласно требованиям Методики за период РП:

СНрп – сумма уплаченного налога за период РП, определяемая в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (с учетом допустимых Методикой (приложение 3) налоговых вычетов при наличии сведений о них в документе о доходах);

РП – расчетный период, за который определяется доход:

* для заемщиков, работающих по найму, доход рассчитывается за 3 и 6 последних полных календарных месяцев. В случае если какой-либо месяц не содержит начислений, то доход за этот период равен 0. Для оценки платежеспособности таких заемщиков используется наименьшее из значений чистого среднемесячного дохода, рассчитанного за 3 и 6 последних полных календарных месяцев.
* для заемщиков, осуществляющих предпринимательскую деятельность/ занимающихся частной практикой, доход рассчитывается за 12 последних календарных месяцев, за которые в налоговые органы подана налоговая декларация (декларации) и уплачены все налоги и отчисления, включая последний налоговый период.

## Коэффициент Обязательства/Доход (О/Д)

Основным показателем, отражающим платежеспособность заемщика и используемым для принятия решения о выдаче ипотечного кредита, является коэффициент Обязательства/Доход (О/Д), который показывает допустимую долю совокупных кредитных и алиментных обязательств в доходе заемщика.

Значение коэффициента О/Д не должно превышать следующих максимальных значений:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Местонахождение предмета ипотеки | Чистый среднемесячный доход заемщика | Макси­мальное значение О/Д | Максимальное значение О/Д при классификации кредитной истории заемщика как положительная |
| Москва, Санкт-Петербург,Московская область,Ленинградская область  | до 59 999 рублей | 50% | 60% |
| от 60 000 рублей  | 55% | 65% |
| Остальные регионы | - | 50% | 60% |

Максимальный размер аннуитетного платежа по ипотечному кредиту рассчитывается как сумма максимальных платежей по каждому заемщику, определяемых по формуле:

$$Максимальный платеж заемщика=Д\*Max(О/Д)-А-(ТП-ТПЗ)$$

где:

Д – чистый среднемесячный доход заемщика (определяется в соответствии с п. 2.1 Методики);

Max(О/Д) *–* максимально допустимое значение коэффициента О/Д для заемщика;

А – алименты, уплачиваемые заемщиком;

ТП – ежемесячные платежи по текущим (действующим) кредитным обязательствам заемщика, определяемые в соответствии с требованиями Методики;

ТП3– ежемесячные платежи по текущим кредитным обязательствам заемщика с положительной кредитной историей, до полного погашения которых осталось менее трех месяцев (только по кредитам с аннуитетными платежами).

## Оценка достаточности дохода заемщика

При оценке платежеспособности заемщика также должно учитываться, что после уплаты из средств совокупного дохода всех обязательств в распоряжении заемщика должна оставаться сумма денежных средств, достаточная для поддержания жизненного уровня и потребления семьи заемщика, а именно:

$$Д-О \geq ПМ,$$

где

Д – совокупный чистый среднемесячный доход всех заемщиков;

О – обязательства всех заемщиков, включающие платежи по всем имеющимся кредитам, аннуитетный платеж по запрашиваемому ипотечному кредиту и алименты, уплачиваемые заемщиками (при наличии);

ПМ – величина прожиточного минимума семьи, определяемая как сумма прожиточных минимумов на каждого заемщика, имеющего подтвержденный доход, и 25% от прожиточного минимума на каждого несовершеннолетнего ребенка в семье, за исключением несовершеннолетних детей, содержание которых обеспечено алиментами. В расчетах используется величина прожиточного минимума, установленная для трудоспособного населения нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации,

в котором расположен предмет ипотеки.

## Анализ и оценка кредитоспособности заемщика

## Анализ трудовой деятельности заемщика

* + 1. Требования к занятости

Заемщик должен быть трудоустроен по основному месту работы.

Заемщик может быть трудоустроен и по совместительству (может быть рассмотрено только при наличии основного места работы[[1]](#footnote-2)).

* + - 1. Стабильность трудоустройства заемщика в прошлом, на текущий момент и в перспективе является важнейшим индикатором способности потенциального заемщика исполнять обязательства по возврату ипотечного кредита надлежащим образом.
			2. Характер занятости

Для целей андеррайтинга заемщики в зависимости от характера их трудовой деятельности, способа подтверждения и учета доходов могут быть отнесены к следующим категориям:

* категория 1: наемные работники;
* категория 2: индивидуальные предприниматели; физические лица, занимающиеся частной практикой; физическое лицо – единоличный учредитель и исполнительный орган организации, ее единственный участник, член, собственник ее имущества;
* категория 3: пенсионеры – лица, вышедшие в отставку либо на пенсию (при достижении ими определенного возраста/позиции/социального статуса либо по состоянию здоровья).
	+ - 1. Трудовой стаж

Заемщик должен иметь:

1. общий трудовой стаж для заемщиков категории 1 – не менее 12 месяцев.
2. общий трудовой стаж для заемщиков категории 2 – не менее 24 месяцев безубыточной деятельности;
3. непрерывный трудовой стаж по последнему месту работы для наемных работников – не менее 6 месяцев, при этом к непрерывному трудовому стажу на последнем месте работы относится также смена места работы, осуществленная в порядке:
* перевода в другую организацию;
* увольнения и заключения нового трудового договора с организациями внутри одной группы компаний;
* изменения условий трудового договора, оформления трудовых отношений на новый срок с тем же работодателем (в том числе при реорганизации компании),

при этом подтверждением смены места работы в данном случае могут являться соответствующие записи в трудовой книжке заемщика, а перерыв между записью об увольнении и принятии на новую работу или при переводе не должен превышать 30 (тридцати) календарных дней;

1. трудовой стаж при работе по совместительству – не менее 6 месяцев в случае, если род деятельности заемщика по основному месту работы и по совместительству совпадают, либо при внутреннем совместительстве[[2]](#footnote-3). В противном случае трудовой стаж при работе по совместительству должен составлять не менее 12 месяцев.
	* 1. Документы, которые требуются для подтверждения занятости заемщика в зависимости от характера трудовой деятельности, приведены в [приложении № 1](#Приложение1) к Методике.
		2. Если заемщик, отнесенный к категории 1, работает по срочному трудовому договору, срок действия трудового договора должен составлять не менее 1 года с условием непрерывности стажа (отсутствуют перерывы более, чем на 2 месяца) за последние 3 года, при этом срок окончания трудового договора на момент выдачи кредита – не менее 6 месяцев.
		3. Заемщик, отнесенный к категории 2, оценивается на предмет жизнеспособности, устойчивости и доходности его предприятия, а также перспективности получения дохода, достаточного для погашения ипотечного кредита.
		4. В отношении заемщика, отнесенного к категории 3, должны быть проанализированы законность и продолжительность периода получения пенсионных выплат в будущем.
		5. При наличии в трудовом стаже заемщика за последний год существенных изменений сферы деятельности, а также при наличии за последние два года перерывов в работе сроком свыше 2 месяцев первичный кредитор должен проанализировать данный факт и, при необходимости, может запросить у заемщика письменное (в свободной форме) либо устное объяснение причин таких изменений.
		6. При анализе трудовой деятельности потенциального заемщика следует оценивать (включая, но не ограничиваясь):
* уровень образования (как основного, так и в рамках повышения квалификации, при наличии);
* специальность (престижность, востребованность на рынке труда и т.п.);
* опыт работы;
* текущую сферу деятельности (востребованность на рынке труда, ее законность, распространенность и т.п.);
* информацию о текущем работодателе (величина компании, ее известность, рейтинги и т.п.);
* стабильность трудового стажа (наличие/отсутствие значительных перерывов в трудовой деятельности, частоту смены заемщиком работы – с анализом причин таких перерывов либо фактов частой смены работы, а также обстоятельств, сопровождающих указанные случаи).
	+ 1. Результатом анализа полученной информации и документов должен являться вывод о степени стабильности трудовой занятости заемщика в будущем и о способности заемщика в случае потери работы восстановить свою занятость без потери доходов.

## Анализ финансового состояния (активов) заемщика

* + 1. Ключевым параметром оценки финансового состояния потенциального заемщика является размер первоначального взноса на приобретение (строительство) жилого помещения и источник формирования этих средств.

Приемлемыми для андеррайтера источниками формирования денежных средств для совершения ипотечной сделки являются:

а) собственные средства заемщика, а именно:

* сбережения заемщика;
* денежные средства, полученные от продажи принадлежащего заемщику движимого либо недвижимого имущества;
* подарки в денежной форме либо гранты, сумма которых не должна быть возвращена дарителю;
* любые формы предоставления заемщику денежных средств на безвозмездной основе без каких-либо ограничений по их использованию на цели, соответствующие целям кредитования, установленным условиями ипотечного кредитного продукта;

б) жилищные субсидии из бюджетов разных уровней.

Неприемлемыми для андеррайтера источниками формирования денежных средств для совершения ипотечной сделки являются:

* заемные средства в виде потребительских кредитов/займов;
* любые формы предоставления заемщику денежных средств на безвозмездной основе, предполагающие наличие каких-либо ограничений по их использованию (например, указание на целевое использование средств, не соответствующее целям кредитования, установленным условиями ипотечногокредитного продукта, и пр.).
	+ 1. Наличие у потенциального заемщика дорогостоящего имущества является косвенным показателем его финансового положения. Оценка активов заемщика не учитывается при определении его ежемесячных доходов и расчете максимально возможной суммы ипотечного кредита, однако свидетельствует о его способности делать накопления, а также о возможности погасить ипотечный кредит в случае снижения доходов. При оценке активов следует учитывать только те виды активов, владение которыми заемщик может подтвердить документально (за исключением наличных денежных средств):
* недвижимое имущество (квартира, загородный дом, земельный участок, гараж);
* транспортные средства;
* денежные средства на банковских счетах;
* ценные бумаги;
* прочие ликвидные активы.

## Анализ кредитной истории заемщика

* + 1. Важнейшим фактором оценки кредитоспособности заемщика является анализ кредитной истории, а именно наличия и характера погашения любых текущих либо предыдущих кредитов/займов (включая использование кредитных лимитов по кредитным картам).
		2. Оценка кредитной истории базируется на анализе следующей информации, полученной из максимально возможного количества информационных источников, в том числе:
1. предоставленной заемщиком в составе анкеты-заявления на предоставление ипотечного кредита;
2. полученной андеррайтеромот бюро кредитных историй (БКИ), кредитующих организаций и иных источников.
3. предоставленной заемщиком в виде оригиналов/копий кредитных договоров/договоров займа;
	* 1. имеющейся у андеррайтерав базе данных по кредитам/займам, ранее полученным у него заемщиком. Кредитная история анализируется не менее чем за последние 3 года, предшествующие дате обращения заемщика за получением ипотечного кредита*.*
		2. Кредитная история заемщика классифицируется как:
4. отрицательная, если у заемщика имеется:
* наличие хотя бы одного просроченного платежа по кредиту сроком более 60 дней или двух и более просроченных платежей сроком более 30 дней в течение последних 18 месяцев;
* наличие хотя бы одного просроченного платежа по кредиту сроком более 90 дней в течение последних 3 лет;
* наличие текущей просроченной задолженности сроком более 30 дней[[3]](#footnote-4);
* наличие таких событий как дефолт, факт обращения взыскания на предмет ипотеки или другие частые и/или серьезные нарушения исполнения обязательств по кредитам/займам, которые обозначены в БКИ как «взыскание оплаты залогом», «безнадежный долг», «передано на взыскание», «списанные кредиты» независимо от срока давности события, в том числе за пределами предшествующих 3 лет;
* наличие отрицательной кредитной истории хотя бы по одному кредиту/займу, даже если по другим кредитам/займам положительная или неопределенная кредитная история;
* наличие непогашенных исполнительных листов на сумму свыше 100 тысяч рублей.
1. положительная, если удовлетворяет условиям пп. А) или Б):
2. одновременное исполнение всех следующих условий:
* срок кредитной истории заемщика – не менее 6 месяцев, по ипотечным кредитам – не менее 12;
* отсутствуют любые кредитные обязательства с текущей просроченной задолженностью на момент рассмотрения заявки о предоставлении ипотечного кредита;
* отсутствуют просроченные платежи сроком более 30 дней в течение последних 6 месяцев;
* отсутствуют просроченные платежи сроком более 60 дней за весь период рассмотрения кредитной истории.
1. Скоринговая оценка кредитоспособности заемщика FICO свыше 750 баллов. В качестве подтверждения скоринговой оценки используется отчет о скоринговой оценке кредитоспособности заемщика FICO, сформированный на дату проведения анализа кредитной истории.
2. неопределенная, если кредитная история не может быть классифицирована ни как отрицательная, ни как положительная.
	* 1. Основаниями для отказа в предоставлении ипотечного кредита являются следующие факты:
* отсутствие согласия заемщика на запрос и передачу данных в БКИ;
* кредитная история заемщика классифицирована как отрицательная;
* наличие текущей просроченной задолженности сроком менее 30 дней, если документально не подтверждено отсутствие текущей просроченной задолженности (например, справкой о полном погашении просроченной задолженности).

## Проверка сведений о банкротстве

Сведения о банкротстве проверяются в соответствующих разделах заявления на выдачу кредита, а также в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в сети Интернет по адресу: http://bankrot.fedresurs.ru/в отношении каждого заемщика/залогодателя:

* определения суда о признании обоснованным заявления о признании заемщика/залогодателя банкротом;
* решения суда о признании любого из заемщиков/залогодателей несостоятельным (банкротом);
* любых обстоятельств, свидетельствующих о проведении в отношении заемщика/залогодателя процедуры банкротства;
* реализации в отношении заемщика/залогодателя процедур банкротства в течение 5 лет, предшествующих дате подачи заявки на выдачу ипотечного кредита.

## Анализ и оценка платежеспособностизаемщика

## Анализ дохода заемщика

* + 1. Для целей определения платежеспособности могут быть учтены следующие виды документально подтвержденного дохода заемщика.
			1. Вознаграждение за выполнение наемными работниками трудовых обязанностей по основному месту работы, включая оплату за отпуск, пособия по временной нетрудоспособности, премии/бонусы, денежное содержание военнослужащих и приравненных к ним категорий физических лиц.
			2. Вознаграждение за выполнение наемными работниками трудовых обязанностей по совместительству.
			3. Доход от осуществления предпринимательской деятельности/занятия частной практикой.
			4. Доход физического лица – единоличного учредителя и исполнительного органа организации, ее единственного участника, члена, собственника ее имущества (составление и подписание документов осуществляет единолично).
			5. Пенсионные выплаты, получаемые заемщиком при достижении им определенного возраста/позиции/социального статуса, если есть основания полагать, что срок таких выплат – не менее срока возврата ипотечного кредита.
			6. Доход, получаемый заемщиком в виде платы по договорам найма/аренды недвижимого имущества, принадлежащего заемщику на праве собственности.
		2. При анализе дохода заемщика учитываются только доходы, подтвержденные документально. Документы, которые требуются для учета дохода заемщика в зависимости от характера трудовой деятельности, перечислены в [приложении № 1](#Приложение1) к Методике. В случае учета доходов более чем с одного места работы заемщик должен предоставить подтверждающие документы со всех мест трудовой занятости.
		3. Доход заемщика мужского пола в возрасте до 27 лет может учитываться только при наличии военного билета, независимо от указанной в нем категории годности к военной службе.
		4. Информация о кодах доходов и налоговых вычетах, которые рекомендуется учитывать при оценке платежеспособности заемщика, содержится соответственно в [приложении № 2](#Приложение2) и [приложении № 3](#Приложение3) к Методике.

## Работа по найму

* + 1. Основное место работы

Среднемесячный доход заемщика, работающего по найму, рассчитывается исходя из размера документально подтвержденного дохода заемщика с текущего места работы заемщика в соответствии с п. 2.1 Методики.

Премии и бонусы, входящие в систему оплаты труда, могут приниматься во внимание при определении платежеспособностизаемщика, если есть документальное подтверждение того, что заемщик получал их регулярно (ежемесячно или ежеквартально).

Премиальные/бонусные выплаты не учитываются в случае, если носят разовый характер (например, к юбилею организации).

* + 1. Работа по совместительству

Вознаграждение за выполнение наемными работниками трудовых обязанностей по совместительству учитывается аналогично вознаграждению по основному месту работы. Доходы от основного места работы и работы по совместительству суммируются при оценке платежеспособности заемщика.

## Предпринимательская деятельность и занятие частной практикой

* + 1. Общие положения

К учету доходов физических лиц, занимающихся частной практикой, физического лица – единоличного учредителя и исполнительного органа организации, ее единственного участника, члена, собственника ее имущества (составление и подписание документов осуществляет единолично) применяются те же подходы, что и к учету доходов индивидуальных предпринимателей.

Среднемесячный доход индивидуального предпринимателя/лица, занимающегося частной практикой, рассчитывается в соответствии с п. 2.1 Методики исходя из размера документально подтвержденного дохода заемщика.

Перечень видов предпринимательской деятельности/частных практик, доходы от которых могут быть приняты в расчет, а также минимальные расчетные периоды и перечни документов, подтверждающих деятельность и доходы индивидуальных предпринимателей/лиц, занимающихся частной практикой, приведены в [приложении № 1](#Приложение1) к Методике.

Сведения о доходах, расходах, суммах налогов и других показателях, участвующих в расчете среднемесячного дохода индивидуального предпринимателя/лица, занимающегося частной практикой, указываются в налоговых декларациях и подтверждаются данными книг учета доходов и расходов (если налоговым законодательством предусмотрено ведение такой книги для данного режима налогообложения).

Для определения чистого среднемесячного дохода индивидуальных предпринимателей учитывается среднемесячный доход заемщика, указанный в налоговой декларации за расчетный период (РП), за вычетом уплаченного налога и иных расходов, связанных с осуществлением предпринимательской деятельности (при наличии сведений о расходах в налоговой декларации).

Налоговые декларации представляются андеррайтерув подтверждение безубыточности предпринимательской деятельности/занятия частной практикой за два последних полных календарных года – для систем налогообложения с налоговым периодом, соответствующим полному календарному году. Для системы налогообложения в виде единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности – за последние полные восемь кварталов (24 месяца).

Налог(-и) за расчетный период должен(-ны) быть уплачен(-ы). Уплата подтверждается финансовым документом (копией) об оплате либо справкой налогового органа об отсутствии задолженности по налогам.

Если индивидуальный предприниматель/лицо, занимающееся частной практикой, совмещает несколько видов деятельности, облагаемых налогами в соответствии с различными системами налогообложения, учитываются доходы по всем совмещаемым налоговым режимам. При этом среднемесячный доход равен сумме среднемесячных доходов на основе сведений в соответствующих налоговых декларациях или патентах.

В случае если в течение последнего календарного года индивидуальный предприниматель осуществлял последовательные переходы с одной системы налогообложения на другую, расчет среднемесячного дохода производится отдельно до перехода и после перехода на иной режим налогообложения. При наличии месяцев, в течение которых доходы не были получены, доходы учитываются как 0 (Ноль). Полученные таким образом среднемесячные доходы суммируются.

Заемщик, относящийся к категории 2, может выступать в качестве заемщика только при условии привлечения одного или нескольких солидарных заемщиков, относящихся к категории 1 и/или 3.

* + 1. Особенности патентной системы налогообложения

Документом, удостоверяющим право на применение патентной системы налогообложения, является патент на осуществление одного из видов предпринимательской деятельности, в отношении которого законом субъекта Российской Федерации введена патентная система налогообложения.

Среднемесячный доход заемщика рассчитывается на основании сведений, указанных в патенте и финансовых документах (размер потенциально возможного к получению индивидуальным предпринимателем годового дохода по соответствующему виду предпринимательской деятельности, установленный законом субъекта Российской Федерации), подтверждающих уплату налога, за последний полный налоговый период – календарный год.

В случае если в течение последнего календарного года индивидуальный предприниматель получил несколько патентов на срок менее календарного года на осуществление одного из видов предпринимательской деятельности, в отношении которого законом субъекта Российской Федерации введена патентная система налогообложения, расчет среднемесячного дохода должен производиться за весь предшествующий календарный год как сумма среднемесячных доходов по каждому из патентов, действовавших последовательно в течение указанного календарного года.

При наличии месяцев, в течение которых доходы не были получены, доходы учитываются как 0 (Ноль).

* + 1. Особенности подтверждения доходов единоличным учредителем

Период подтверждения безубыточности деятельности и расчетный период для расчета среднемесячного дохода физического лица – единоличного учредителя и исполнительного органа организации, ее единственного участника, члена, собственника ее имущества (составление и подписание документов осуществляет единолично), – 24 месяца и 12 месяцев (соответственно).

## Пенсионные выплаты

В качестве доходов потенциального заемщика, являющегося пенсионером, могут быть рассмотрены пенсионные выплаты, полученные из государственного/негосударственного пенсионного фонда либо из средств ведомственных структур.

Общее правило для учета пенсионных выплат состоит в следующем: срок получения пенсии должен быть не менее срока возврата ипотечного кредита.

Пенсия, получаемая из государственного пенсионного фонда либо из средств ведомственных структур, может быть учтена в качестве дохода при расчете платежеспособности заемщика, только если заемщик достиг законодательно либо специально установленного пенсионного возраста/позиции/социального статуса.

К числу выплат, имеющих бессрочный характер, могут относиться также:

* + 1. согласно Федеральному закону от 15.12.2001 № 166-ФЗ «О государственном пенсионном обеспечении в Российской Федерации» (далее – ФЗ № 166) и иным нормативно-правовым актам:
* пенсия по инвалидности (в соответствии с пп. 3 и пп. 5 п. 1 ст. 5 ФЗ № 166);
* пенсия по старости (в соответствии с пп. 2 и пп. 5 п. 1 ст. 5 ФЗ № 166);
* пенсия за выслугу лет (в соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 5 ФЗ № 166);
	+ 1. ежемесячная денежная выплата - согласно Федеральному закону от 12.01.1995 № 5-ФЗ «О ветеранах»;
		2. дополнительное ежемесячное материальное обеспечение - согласно Федеральному закону от 04.03.2002 № 21-ФЗ «О дополнительном ежемесячном материальном обеспечении граждан Российской Федерации за выдающиеся достижения и особые заслуги перед Российской Федерацией».

Пенсия по инвалидности заемщика может быть учтена при оценке платежеспособности при выполнении одного из перечисленных условий, подтвержденного документально:

* срок получения пенсии по инвалидности не менее срока возврата ипотечного кредита;
* у заемщика не менее пяти лет страхового стажа[[4]](#footnote-5). Наличие не менее пяти лет страхового стажа необходимо подтверждать выпиской из Пенсионного фонда Российской Федерации[[5]](#footnote-6);
* заемщику необходимо до достижения возраста для назначения трудовой пенсии по старости являться получателем трудовой пенсии по инвалидности в общей сложности не менее 10 лет.

По пенсии, получаемой из негосударственного пенсионного фонда, требование к возрасту отсутствует.

Период, за который требуется подтверждение вышеперечисленных видов пенсий/выплат, не установлен, но включение пенсии/выплаты в совокупный доход заемщика возможно только при условии ее начисления хотя бы за 1 месяц.

За среднемесячный доход пенсионера, не имеющего иных источников дохода, принимается последний официально установленный размер пенсионной выплаты. У пенсионера, имеющего дополнительные источники дохода, предусмотренные Методикой, пенсионная выплата (последний официально установленный размер) и среднемесячный доход от иных источников суммируются.

## Доход от сдачи имущества внаем/в аренду

Доход от сдачи собственной недвижимости внаем/в аренду учитывается при расчете размера среднего ежемесячного дохода заемщика в случае соблюдения следующих требований:

* сдаваемый внаем/в аренду объект недвижимости (жилой либо нежилой) представляет собой здание/строение/жилое или нежилое помещение (т.е. доли в праве собственности не рассматриваются);
* договор найма должен быть заключен на срок не менее 12 месяцев;
* собственником (одним из собственников) сдаваемой внаем/в аренду недвижимости является заемщик, при этом в собственности у заемщика она должна находиться не менее 1 года;
* при определении платежеспособности заемщика необходимо учитывать доход от сдачи внаем/в аренду только после уплаты всех соответствующих налогов, связанных с получением дохода по данному объекту недвижимости.

Среднемесячный доход заемщика рассчитывается на основании сведений, указанных в налоговой декларации 3-НДФЛ за последний полный налоговый период.

## Анализ постоянных расходов заемщика

* + 1. Общие положения

В постоянные расходы заемщика, учитываемые для оценки платежеспособности, должны быть включены следующие виды расходов:

* платежи по имеющимся на момент подачи заявления о предоставлении ипотечного кредита кредитным обязательствам (по потребительским, ипотечным кредитам, автокредитам, кредитным картам и т.д.[[6]](#footnote-7));
* алименты.

Для целей оценки платежеспособности постоянные расходы заемщика приводятся к среднемесячной величине аналогично доходу заемщика.

* + 1. Порядок учета платежей по действующим кредитным обязательствам.

Источниками информации о текущих обязательствах по каждому заемщику являются анкета-заявление на получение кредита (займа) и сведения, полученные кредитором из БКИ. Для получения более полной и достоверной информации об обязательствах заемщиков должны быть использованы данные нескольких (не менее 3) БКИ[[7]](#footnote-8).

Платежи по потребительским кредитам/займам (на цели приобретения недвижимости, автомобилей и пр. либо без определенных целей) считаются частью ежемесячных долговых обязательств и принимаются к учету в сумме постоянных расходов заемщика.

В случае если срок погашения кредита по таким кредитным договорам/договорам займа не превышает 3 месяцев от даты заключения кредитного договора/договора займа на получение ипотечного кредита, платежи по данным кредитам/займам можно не учитывать в сумме постоянных расходов заемщика при одновременном выполнении следующих условий:

* кредитная история заемщика классифицируется как положительная;
* погашение данных кредитов/займов осуществляется ежемесячными аннуитетными платежами.

Выплаты по кредитам/займам учитываются в сумме среднемесячных постоянных расходов заемщика следующим образом:

* при аннуитетной схеме погашения кредита/займа – в размере аннуитетного платежа согласно графику погашения;
* при схеме, предусматривающей погашение основного долга равными частями (дифференцированными платежами), – в размере ежемесячного платежа по основному долгу и суммы процентов за текущий месяц, исходя из действующей процентной ставки по кредиту/займу, при этом расчет суммы процентов производится следующим образом:

Сумма процентов = ОСЗ×ПС/12,

где ПС – годовая процентная ставка (в формате десятичной дроби).

* + 1. Платежи по кредитным картам и овердрафтам

Качество погашения заемщиком использованного кредитного лимита по кредитной карте и/или овердрафту (кредитная история) оценивается в соответствии с пунктом 3.3 Методики.

Ежемесячные расходы, связанные с обслуживанием кредитных карт, принимаются равными 8% от лимита по кредитной карте независимо от факта использования данного лимита.

* + 1. В случае выявления «скрытых» кредитов/займов (не декларируемых заемщиком при подаче заявки о предоставлении ипотечного кредита) андеррайтеру следует запросить у заемщика информацию по таким кредитам/займам. На основании полученной информации андеррайтер должен:
* в случае если заемщик подтверждает наличие скрытых кредитов/займов, – увеличить размер постоянных расходов заемщика на основании полученной информации из БКИ и от заемщика;
* в случае если заемщик указывает на факт полного погашения скрытых кредитов, – запросить у заемщика подтверждающие документы;
* в случае если заемщик отрицает наличие скрытых кредитов/займов либо отказался предоставить документы, подтверждающие их погашение, – принять решение об отказе в предоставлении ипотечного кредита либо провести классификацию кредитной истории заемщика на основании скрытого кредита/займа и учесть ежемесячный платеж по данному кредиту/займу в составе постоянных расходов заемщика.
	+ 1. Расходы заемщика, связанные с погашением ранее выданных кредитов/займов, могут быть подтверждены следующими документами:
* документы или их копии (кредитные договоры/договоры займа, договоры купли-продажи с рассрочкой платежа, договоры возмездного оказания услуг и др.), подтверждающие текущие денежные обязательства и кредитную историю заемщика;
* выписки со счетов по учету средств предоставленного кредита/займа с информацией о сроках и суммах погашения или справка, выданная кредитором/займодавцем с информацией об остатке ссудной задолженности, качестве исполнения обязательств;
* документы, содержащие сведения о заемщике из бюро кредитных историй;
* иные документы или их копии, подтверждающие наличие, отсутствие и характер денежных обязательств заемщика.
	+ 1. Порядок анализа иных обязательств заемщика

В случае если в соответствии с действующим законодательством РФ заемщик является (на основании решения суда или соглашения о содержании детей/об уплате алиментов) или должен быть плательщиком алиментов, а именно имеет:

* отдельно проживающих (находящихся на содержании второго родителя) несовершеннолетних детей от предыдущего(-их) брака(-ов) или
* отдельно проживающих (находящихся на содержании второго родителя) несовершеннолетних детей, рожденных вне брака,

алименты (выплаты на содержание детей) должны быть включены в расходы при оценке платежеспособности.

При этом учет алиментов производится в размере не менее максимальной из следующих сумм:

* суммы алиментных платежей, указанной заемщиком в заявлении-анкете на получение ипотечного кредита;
* суммы алиментных платежей, установленной в решении суда (при наличии);
* суммы алиментных платежей, установленной в соглашении о содержании несовершеннолетних детей/об уплате алиментов (при наличии);
* минимальной суммы алиментного обязательства, исчисленной в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации (ст. 81 Семейного кодекса РФ), в том числе если заемщик не указал сумму алиментов в анкете-заявлении и отсутствии иных документов, подтверждающих размер алиментов.

Алиментные обязательства могут не учитываться в следующих случаях:

1. заемщики состоят в зарегистрированном браке, имеют общих детей и не имеют детей от предыдущих браков или рожденных вне брака. При этом заемщиками могут выступать оба супруга или один из супругов;
2. заемщики не состоят в зарегистрированном браке, имеют общих детей и не имеют детей от предыдущих браков или рожденных вне брака, при условии участия в ипотечной сделке в качестве заемщиков обоих родителей. Если один из родителей в сделке не участвует, алименты учитываются в общем порядке;
3. в случае предоставления нотариально удостоверенного соглашения о содержании детей/об уплате алиментов между родителями (бывшими супругами или при наличии детей, рожденных вне брака), предусматривающего освобождение от уплаты алиментов на несовершеннолетних детей;
4. в случае предоставления исполнительного листа (решения суда) об уплате алиментов родителем, не являющимся заемщиком;
5. в случае если заемщик является единственным родителем, а именно:
* второй родитель отсутствует по причине смерти (подтверждением является свидетельство о смерти или соответствующая выписка из решения суда);
* второй родитель признан безвестно отсутствующим (подтверждением является выписка из решения суда о признании второго родителя безвестно отсутствующим);
* заемщик (мать ребенка) на момент рождения ребенка не состояла в браке и отцовство, согласно сведениям в свидетельстве о рождении ребенка, официально не установлено;
1. до достижения совершеннолетия детей остался период не более 6 месяцев;
2. в случае если заемщиком является мать несовершеннолетнего ребенка (отцовство установлено), но не может предоставить нотариальное соглашение с отцом ребенка о содержании ребенка/об уплате алиментов или исполнительный лист (решение суда) и не относится к вышеперечисленным случаям, когда алименты в постоянных расходах не учитываются. При этом, согласно п. 2.3 Методики, проводится оценка достаточности дохода заемщика (учет на каждого несовершеннолетнего прожиточного минимума для трудоспособного населения по региону местонахождения предмета ипотеки).

Расходы заемщика, связанные с исполнением алиментных обязательств родителей в отношении их несовершеннолетних детей, могут быть подтверждены следующими документами:

* заявлением-анкетой заемщика;
* соглашением (или его копией) о содержании несовершеннолетних детей/об уплате алиментов (такое соглашение, согласно ст. 100 СК РФ, подлежит нотариальному удостоверению);
* исполнительным листом (решением суда),
* платежными документами (или их копиями), подтверждающими передачу/перечисление денежных средств в уплату алиментов.

Обязательства по выплате денежных сумм по иным исполнительным документам на основании решения суда (возмещение ущерба и т.п.) также учитываются в размере, указанном в решении суда или ином документе, подтверждающем наличие таких обязательств и их размер.

Приложение № 1

к Методике оценки кредито- и

платежеспособности заемщика

Учет документов о занятости и доходах заемщика[[8]](#footnote-9)

| №п/п | Заемщик | Требования к документам о подтверждении занятости | Требования к документам о подтверждении доходов |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Наемный работникпо основному месту работы, в том числе:* помощники нотариусов и адвокатов;
* стажеры нотариусов и адвокатов
 | Копия трудовой книжки, заверенная работодателем, или копия трудового контракта (договора)/контракта, заверенная работодателем | cправка с места работы по форме 2-НДФЛ  |
| 2 | Наемный работник по совместительству | * копия трудового контракта (договора)/контракта, заверенная работодателем, или копия трудовой книжки, заверенная работодателем (если запись о работе по совместительству внесена в трудовую книжку);
* копия приказа о принятии на работу, заверенная работодателем
 | cправка с места работы по форме 2-НДФЛ |
| 3 | Военнослужащий(в соответствии с Федеральным законом от 28.03.1998№ 53-ФЗ «О воинской обязанности и военной службе») | * контракт о прохождении военной службы, заверенный работодателем,

или* заверенная работодателем копия приказа (выписки из приказа) о назначении на должность,

или* в случае невозможности представления ни одного из вышеуказанных документов – официальная справка работодателя, выданная военнослужащему по месту работы (прохождения военной службы), с указанием стажа и по возможности должности
 | справка с места работы по форме 2-НДФЛ |
| 4 | Государственные служащие (отдельных министерств и ведомств), имеющие специальное звание или классный чин  | * контракт о прохождении государственной службы, заверенный работодателем,

или* заверенная работодателем копия приказа (выписки из приказа) о назначении на должность,

или* официальная справка работодателя, выданная государственному служащему по месту работы (прохождения государственной службы), с указанием стажа и должности;
* копия служебного удостоверения[[9]](#footnote-10), подтверждающего должность и присвоение специального звания/классного чина сотрудника, служащего в следующих министерствах и ведомствах:
* органах внутренних дел Российской Федерации (ст. 1 Федерального закона от 30.11.2011 № 342-ФЗ «О службе в органах внутренних дел Российской Федерации и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»);
* органах по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ (Указ Президента РФ от 05.06.2003 № 613 «О правоохранительной службе в органах по контролю за оборотом наркотических средств и психотропных веществ»);
* органах уголовно-исполнительной системы (ст. 24 Закона РФ от 21.07.1993 № 5473-1 «Об учреждениях и органах, исполняющих уголовные наказания в виде лишения свободы»)
 | справка с места работы по форме 2-НДФЛ |
| 5 | Индивидуальные предприниматели (далее – ИП), применяющие упрощенную систему налогообложения (УСН);ИП – сельскохозяйственные производители, уплачивающие единый сельскохозяйственный налог;ИП – главы крестьянских (фермерских) хозяйствИП, уплачивающие единый налог на вмененный доход (ЕНВД) | * свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве ИП;
* выписка из ЕГРИП;
* лицензии (если деятельность подлежит лицензированию), патенты, свидетельства и иные документы, подтверждающие в соответствии с действующим законодательством право на занятие профессиональной деятельностью;
* свидетельство/уведомление о постановке на налоговый учет
 | В зависимости от применяемой ИП системы налогообложения копия налоговой декларации[[10]](#footnote-11) с отметкой[[11]](#footnote-12) (либо уведомлением в иной форме) налогового органа о ее принятии по одной из следующих форм, установленных:* для УСН,
* по единому сельскохозяйственному налогу,
* по налогу на доходы физических лиц по форме 3-НДФЛ,
* для ЕНВД

и* финансовые документы или их копии об уплате налогов за два последних полных года, или справка налогового органа об отсутствии задолженности по налогам за указанный период;
* книга учета доходов и расходов/хозяйственных операций за текущий (неоконченный) налоговый период (не предоставляется ИП, уплачивающими ЕНВД).
 |
| 6 | ИП, применяющие систему налогообложения на основе патента | * свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве ИП;
* выписка из ЕГРИП;
* лицензии (если деятельность подлежит лицензированию), патенты, свидетельства и иные документы, подтверждающие в соответствии с действующим законодательством право на занятие профессиональной деятельностью;
* свидетельство/уведомление о постановке на налоговый учет
 | * патент на осуществление конкретного вида предпринимательской деятельности;
* финансовые документы или их копии об оплате стоимости патента (либо первого взноса за очередной период, если предусмотрено несколько платежей);
* книга учета доходов индивидуальных предпринимателей, применяющих систему налогообложения на основе патента, за два последних календарных года и текущий (неоконченный) период действия последнего патента.
 |
| 7 | Нотариус государственной нотариальной конторы | * заверенная работодателем копия трудовой книжки или заверенная работодателем копия трудового контракта (договора)/контракта;
* лицензия на право нотариальной деятельности;
* копия приказа Минюста России о назначении нотариусом
 | Справка с места работы по форме 2-НДФЛ  |
| 8 | Нотариус, занимающийся частной практикой | * документ, подтверждающий право заниматься нотариальной деятельностью;
* свидетельство/уведомление о постановке на налоговый учет;
* копия приказа Минюста России о назначении нотариусом, занимающимся частной практикой
 | * копия налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц по форме 3-НДФЛ;
* финансовые документы или их копии об уплате налогов за два последних полных налоговых периода – календарных года или справка налогового органа об отсутствии задолженности по налогам за указанный период;
* книга учета доходов и расходов/хозяйственных операций за текущий (неоконченный) налоговый период
 |
| 9 | Другие лица, занимающиеся в установленном действующим законодательством порядке частной практикой (например, частные детективы) | * свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве ИП;
* выписка из ЕГРИП;
* лицензии (если деятельность подлежит лицензированию), патенты, свидетельства и иные документы, подтверждающие в соответствии с действующим законодательством право на занятие профессиональной деятельностью;
* свидетельство/уведомление о постановке на налоговый учет
 | * копия налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц по форме 3-НДФЛ;
* финансовые документы или их копии об уплате налогов за два последних полных налоговых периода (календарных года) или справка налогового органа об отсутствии задолженности по налогам;
* книга учета доходов и расходов/хозяйственных операций за текущий (неоконченный) налоговый период
 |
| 10 | Адвокаты – члены адвокатских образований – юридических лиц (коллегий адвокатов, адвокатских бюро и юридических консультаций) | * документ, подтверждающий членство адвоката в адвокатской палате субъекта РФ и в избранном им адвокатском образовании (коллегии адвокатов, адвокатском бюро или юридической консультации);
* период деятельности в качестве адвоката подтверждается либо документом территориального органа Пенсионного фонда России, либо самостоятельно адвокатом путем представления кредитору уведомления территориального органа Пенсионного фонда России о регистрации адвоката в качестве страхователя и финансовых документов об оплате страховых взносов (платежи могут осуществляться самостоятельно либо от лица адвоката коллегией адвокатов)
 | Справка с места работы по форме 2-НДФЛ |
| 11 | Адвокат, учредивший адвокатский кабинет | * документ, подтверждающий членство адвоката в адвокатской палате субъекта РФ и в избранном им адвокатском образовании (адвокатском кабинете);
* свидетельство/уведомление о постановке на налоговый учет
 | * копия налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц по форме 3-НДФЛ;
* финансовые документы или их копии об уплате налогов за два последних полных года или справка налогового органа об отсутствии задолженности по налогам;
* книга учета доходов и расходов/хозяйственных операций за текущий (неоконченный) налоговый период
 |
| 12 | Физическое лицо – единоличный учредитель и исполнительный орган организации, ее единственный участник, член, собственник ее имущества (составление и подписание документов осуществляет единолично) | * копия решения единственного участника о назначении на должность единоличного исполнительного органа;
* копия приказа единоличного исполнительного органа о вступлении в должность
 | Справка с места работы по форме 2-НДФЛ, подтверждающая размер дохода за последние 12 (двенадцать) полных календарных месяцев с последнего места работы  |
| 13 | Священнослужители | * копия трудового договора (при наличии).

При отсутствии трудового договора:* копия документа о назначении на должность или выписка из него с указанием звания и стажа служителя, заверенные уполномоченным лицом

или* справка с указанием звания и стажа служителя (заверенная уполномоченным лицом)
 | Справка с места работы по форме 2-НДФЛ  |
| 14 | Судьи, пребывающие в отставке | Удостоверение судьи в отставке | * справка с последнего места работы судьи, пребывающего в отставке, о произведенных выплатах ежемесячного пожизненного содержания

или* справка, выданная судом по месту жительства судьи, пребывающего в отставке, о произведенных выплатах ежемесячного пожизненного содержания.
 |
| 15 | Пенсионеры | Пенсионные выплаты из Пенсионного фонда Российской Федерации (ПФР) – документ установленного образца, подтверждающий право на получение пенсии/выплаты (пенсионное удостоверение/ справка, документ о подтверждении инвалидности или др.).Пенсионные выплаты из негосударственных пенсионных фондов (НПФ) – договор негосударственного пенсионного обеспечения | Пенсионные выплаты из ПФР:* справка государственного органа социальной защиты населения о размере пенсии гражданина в случае, если он является пенсионером в соответствии с законодательно установленным возрастом либо по иным основаниям;
* справка из органов Министерства внутренних дел, Министерства обороны, Федеральной службы безопасности и других министерств и ведомств в случае назначения гражданину пенсии.

Пенсионные выплаты из НПФ:* выписка со счета, на который осуществляется перечисление пенсии,

или* справка НПФ о произведенных пенсионных выплатах (в произвольной форме),

или* справка о доходах физического лица по форме 2-НДФЛ, предоставляемая НПФ.

Документы должны подтверждать последний официально установленный размер пенсии |
| 16 | Физическое лицо, получающее доход от сдачи собственной недвижимости внаем/аренду | * Свидетельство о государственной регистрации права собственности заемщика на предоставляемый внаем/в аренду объект недвижимости. Сдаваемый внаем/в аренду объект недвижимости должен представлять собой здание/строение/жилое или нежилое помещение (доли в праве собственности не рассматриваются) и находиться в собственности заемщика не менее 1 года.
* Копия текущего договора имущественного найма/договора аренды, заключенного в соответствии с действующим законодательством, до окончания действия которого осталось не менее 12 месяцев, либо справка от нанимателя/арендатора о намерениях продлить договор на аналогичных либо лучших с точки зрения заемщика-наймодателя/арендодателя условиях;
* Договор страхования риска утраты и/или повреждения имущества (объекта недвижимости, сдаваемого внаем/в аренду) на сумму не ниже размера ипотечного кредита, увеличенного на 10%, с учетом требований законодательства РФ – в случае, когда доходы от сдачи имущества внаем/в аренду составляют более 50% от чистого совокупного среднемесячного дохода заемщика, учитываемого в расчете платежеспособности
 | * выписка по счету, свидетельствующая о регулярном поступлении платы за сдачу имущества внаем/в аренду (арендных платежей) согласно договору имущественного найма/ договору аренды на банковский счет заемщика-наймодателя/арендодателя, либо расписка о получении платы за сдачу имущества внаем/в аренду наличными денежными средствами;
* копия налоговой декларации по форме 3-НДФЛ за предыдущий календарный год;
* копии документов, подтверждающих оплату налога на доход, полученный от сдачи имущества внаем/в аренду (платежные поручения) за предыдущий календарный год
 |

Приложение № 2
к Методике оценки кредито-
и платежеспособности заемщика

Виды доходов, учитываемых при оценке платежеспособности заемщика

(в ред. приказа ФНС России от 10.09.2015 № ММВ-7-11/387@)[[12]](#footnote-13)

|  |  |
| --- | --- |
| Код дохода | Наименование дохода |
| 1240 | Суммы пенсий, выплачиваемых по договорам негосударственного пенсионного обеспечения, заключенным организациями и иными работодателями с российскими негосударственными пенсионными фондами, а также суммы пенсий, выплачиваемых по договорам негосударственного пенсионного обеспечения, заключенным физическими лицами с российскими негосударственными фондами в пользу других лиц |
| 1400 | Доходы, полученные от предоставления в аренду или иного использования имущества (кроме аналогичных доходов от сдачи в аренду любых транспортных средств и средств связи, компьютерных сетей) |
| 2000 | Вознаграждение, получаемое налогоплательщиком за выполнение трудовых или иных обязанностей; денежное содержание и иные налогооблагаемые выплаты военнослужащим и приравненным к ним категориям физических лиц (кроме выплат по договорам гражданско-правового характера) |
| 2001 | Вознаграждение директоров и иные аналогичные выплаты, получаемые членами органа управления организации (совета директоров или иного подобного органа) |
| 2012 | Суммы отпускных выплат |
| 2300 | Пособие по временной нетрудоспособности |
| 2010 | Выплаты по договорам гражданско-правового характера [[13]](#footnote-14) |

Приложение № 3
к Методике оценки кредито- и

платежеспособности заемщика

Виды стандартных налоговых вычетов, учитываемых при оценке платежеспособности заемщика

(в ред. приказа ФНС России от 10.09.2015 № ММВ-7-11/387@)[[14]](#footnote-15)

|  |  |
| --- | --- |
| Код | Наименование вычета |
|   | Стандартные налоговые вычеты, предусмотренные статьей 218 Налогового кодекса Российской Федерации |
| 104 | \_\_\_ рублей на налогоплательщика, относящегося к категориям, перечисленным в подпункте 2 пункта 1 статьи 218 Налогового кодекса Российской Федерации |
| 105 | \_\_\_ рублей на налогоплательщика, относящегося к категориям, перечисленным в подпункте 1 пункта 1 статьи 218 Налогового кодекса Российской Федерации |
|   | Вычеты в размерах, предусмотренных статьей 217 Налогового кодекса Российской Федерации |
| 506 | Вычет из суммы материальной помощи, оказываемой инвалидам общественными организациями инвалидов |

1. В том числе если по основному месту работы заемщик находится в отпуске по уходу за ребенком. [↑](#footnote-ref-2)
2. Работа по совместительству у того же работодателя. [↑](#footnote-ref-3)
3. Кредитная история не считается отрицательной, если сумма текущей задолженности менее 1 000 рублей. [↑](#footnote-ref-4)
4. Под страховым стажем понимается учитываемая при определении права на трудовую пенсию суммарная продолжительность периодов работы и/или иной деятельности, в течение которых уплачивались страховые взносы в Пенсионный фонд Российской Федерации, а также иных периодов, засчитываемых в страховой стаж (установлено Федеральным законом от 17.12.2001 № 173-ФЗ «О трудовых пенсиях в Российской Федерации»). [↑](#footnote-ref-5)
5. Условие, установленное п. 20 ст. 14 Федерального закона от 17.12.2001 № 173-ФЗ «О трудовых пенсиях в Российской Федерации», для назначения страховой части трудовой пенсии по старости в размере не менее размера трудовой пенсии по инвалидности. [↑](#footnote-ref-6)
6. В качестве текущих (имеющихся) не учитываются обязательства по ***ипотечным кредитам***, условия которых предусматривают погашение обязательств в полном объеме за счет средств федерального бюджета Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-7)
7. Возможные источники получения информации о кредитной истории заемщика: АО «Национальное бюро кредитных историй», Объединенное Кредитное Бюро, ООО «Эквифакс Кредит Сервисиз», ООО «Кредитное бюро Русский Стандарт», список бюро, размещенный на сайте Центрального банка Российской Федерации, и т.д. [↑](#footnote-ref-8)
8. Документы о занятости и доходах, поименованные в настоящей таблице, должны быть предоставлены первичному кредитору не ранее чем за 120 календарных дней до даты заключения кредитного договора/договора займа и не ранее 30 календарных дней до даты одобрения заявки на выдачу кредита/займа. [↑](#footnote-ref-9)
9. Если заемщик отказывается предоставить удостоверение для снятия копии, на одном из вышеперечисленных документов необходимо сделать запись о том, что кредитору/займодавцу удостоверение было представлено (с указанием Ф.И.О., должности, звания/классного чина заемщика – государственного служащего и министерства/ведомства). [↑](#footnote-ref-10)
10. Здесь и далее: в случае если налоговый период составляет календарный год и текущий налоговый период для конкретного вида налогообложения еще не окончен (соответственно, книга учета доходов и расходов для данного вида налогообложения не закончена, налоговая декларация за текущий налоговый период в налоговые органы не представлена и налог не уплачен), указанные физические лица представляют подтверждающие документы за два последних полных календарных года. [↑](#footnote-ref-11)
11. В соответствии с абзацем 2 пункта 4 статьи 80 Налогового кодекса Российской Федерации, налоговый орган обязан проставить по просьбе налогоплательщика на копии налоговой декларации (расчета) отметку о принятии и дату ее получения при получении налоговой декларации на бумажном носителе либо предоставить налогоплательщику квитанцию о приеме документа в электронном виде – при получении налоговой декларации (расчета) по телекоммуникационным каналам связи. Здесь и далее по тексту – копия налоговой декларации (вне зависимости от используемой формы) всегда предоставляется с отметкой (либо уведомлением в иной форме) налогового органа о ее принятии. [↑](#footnote-ref-12)
12. При внесении в справочник кодов доходов изменений в связи с вступлением в силу каких-либо законодательных актов суть рекомендаций по учету доходов не изменяется. [↑](#footnote-ref-13)
13. Код дохода 2010 может быть учтен для адвокатов – членов адвокатских образований – юридических лиц (коллегий адвокатов, адвокатских бюро и юридических консультаций). [↑](#footnote-ref-14)
14. При внесении в справочник кодов вычетов изменений в связи с вступлением в силу каких-либо законодательных актов суть рекомендаций по учету вычетов не изменяется. Размеры вычетов в графе «Наименование вычета» определяются согласно данным действующей редакции Налогового кодекса Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-15)