|  |  |
| --- | --- |
|  | УТВЕРЖДЕНЫ  приказом заместителя генерального директора АО «АИЖК»  от «25» июля 2016 г.  № 218-од (с учетом изменений, утвержденных приказом от 14.10.2016  № 303-од) |

**ПРАВИЛА**

**купли-продажи закладных АО «АИЖК»**

Москва

ОГЛАВЛЕНИЕ

[1. Общие положения 5](#_Toc457201838)

[2. Порядок подготовки к заключению Договоров поставки 7](#_Toc457201839)

[3. Порядок заключения Договоров поставки 7](#_Toc457201840)

[4. Порядок передачи закладных в рамках Договора поставки 8](#_Toc457201841)

[5. Выявление нестандартных закладных после передачи прав на них Агентству 12](#_Toc457201842)

[6. Обратная передача прав на закладные/удостоверенные закладными требования от Агентства к Поставщику закладных 13](#_Toc457201843)

[7. Ответственность Сторон 16](#_Toc457201844)

Термины, встречающиеся в Правилах купли-продажи закладных АО «АИЖК» толкуются и применяются в соответствии с Требованиями АО «АИЖК», в том числе с Единым стандартом ипотечного кредитования АО «АИЖК», утвержденным в АО «АИЖК» и размещенным на официальном сайте ([www.ahml.ru](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Esherbakova\Local%20Settings\Temporary%20Internet%20Files\Content.Outlook\OWNXAP9R\www.ahml.ru)) (далее – Стандарт АИЖК). В Правилах также применяются следующие термины, определения и сокращения:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Агентство** | – | АО «АИЖК» (уполномоченное им лицо); | |
| **дата поставки** | – | согласованная **поставщиком закладных** и Агентством плановая дата передачи **поставщиком закладных** Агентству прав на закладные путем производства **поставщиком закладных** на оригиналах закладных отметки о новом владельце – Агентстве, – совершаемой в соответствии с **договором поставки;** | |
| **депозитарий** | – | юридическое лицо, имеющее сертифицированное хранилище, осуществляющее хранение и информационный/депозитарный учет закладных, передаваемых Агентству; | |
| **договор обратного выкупа/уступки прав (требований)** | – | договор, на основании которого закладные/права (требования) по **ипотечному кредиту**, ранее приобретенные Агентством у **поставщика закладных**, передаются обратно в собственность **поставщика закладных** по основаниям, установленным настоящими Правилами; | |
| **договор поставки** | – | договор купли-продажи закладных (с отсрочкой поставки); | |
| **заключение Агентства о проведенном андеррайтинге заемщика и объекта недвижимости** | – | решение Агентства о платежеспособности заемщика и оценке рыночной стоимости **предмета ипотеки**, а также решение о возможности/невозможности рефинансирования **ипотечного кредита** с параметрами, указанными в заключении, оформленное на официальном бланке Агентства; | |
| **информационная система Агентства (ИС АИЖК)** | – | информационная система Агентства, многопользовательский программный комплекс по учету, контролю, рефинансированию и сопровождению закладных. **ИС АИЖК** включает в себя (но не ограничивается) единую информационную систему Агентства (далее – **ЕИС АИЖК**) и систему закрытой электронной почты, предназначенные для хранения, обмена, учета, контроля информации, сообщений Агентства и его контрагентов; | |
| **накопленные проценты** | – | объем плановых (начисленных кредитором/займодавцем, но не уплаченных заемщиком) требований кредитора/займодавца по уплате процентов за пользование **ипотечным кредитом** за период, считая с даты, следующей за датой предоставления **ипотечного кредита**, по дату окончания последнего оплаченного процентного периода; | |
| **незаконная комиссия** | – | это вознаграждение, уплаченное заемщиком **поставщику закладных** и/или **первичному кредитору**, взимание которого **поставщиком закладных** и/или **первичным кредитором** нарушает требования или противоречит законодательству Российской Федерации; | |
| **номинальная стоимость закладной** | – | объем плановых требований по возврату остатка основного долга (остатка ссудной задолженности) на **дату поставки**. В рамках отдельных **ипотечных продуктов** либо опций **номинальная стоимость закладной** может определяться как объем плановых требований по возврату остатка основного долга (остатка ссудной задолженности) на **дату поставки**, увеличенный на сумму **накопленных процентов;** | |
| **паспорт ипотечного кредитного продукта/опции**  **(паспорт)** | – | утвержденный Агентством документ, содержащий основные параметры, требования и условия **ипотечного кредитного продукта** либо опции, а также условия рефинансирования выданных в рамках него **ипотечных кредитов**[[1]](#footnote-2)**;** | |
| **ставка выкупа** | – | процентная ставка, устанавливаемая АО «АИЖК»  для определения цены сделки приобретения закладных; | |
| **стороны** | – | Агентство и **поставщик закладных**, упоминаемые  в настоящих Правилах совместно; | |
| **страховая маржа** | – | надбавка к **ставке выкупа ипотечных кредитов** при отсутствии страхования имущественных интересов, связанных с причинением вреда жизни и здоровью заемщиков в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания); | |
| **поставка** | – | передача **поставщиком закладных** Агентству закладных в собственность путем производства на оригиналах закладных отметки о новом владельце – Агентстве, – совершаемая в соответствии с **договором поставки;** | |
| **поставщик закладных** | – | юридическое лицо (кредитная/некредитная организация), у которого АО «АИЖК» приобретает права требования по ипотечным кредитам, в том числе удостоверенные закладными, на основании заключенного с ним **договора поставки**; | |
| **Требования АО «АИЖК»** | – | свод требований АО «АИЖК» к условиям и порядку выдачи **ипотечных кредитов** и выкупа закладных, опубликованный на официальном сайте Агентства [www.ahml.ru](http://www.ahml.ru); |
| **учетные проценты** | – | объем плановых (начисленных кредитором, но не уплаченных заемщиком) требований ипотечного кредитора по уплате процентов за пользование **ипотечным кредитом** за период считая с даты, следующей за датой окончания последнего оплаченного процентного периода, по **дату поставки** (включая эту дату); | |
| **цена закладной** | – | сумма денежных средств, подлежащих уплате Агентством **поставщику закладных** за переданные **поставщиком закладных** Агентству закладные, включающая в себя стоимость закладной (по соглашению сторон), определяемую в **договоре поставки**, **учетные проценты** и, возможно, иные составляющие, предусмотренные **договором поставки**. Стоимость закладной (по соглашению сторон) может быть как равна **номинальной стоимости закладной**, так и отличаться от нее. | |

1. **Общие положения**
   1. Правила регулируют порядок взаимодействия **сторон** при исполнении обязательств:

1) по **договорам поставки**, заключаемым **сторонами** в соответствии с требованиями Правил для целей проведения сделок купли-продажи (**поставки**) закладных;

2) по **договорам обратного выкупа/уступки прав (требований)**, заключаемым **сторонами** в случаях, установленных Правилами.

* 1. Правила имеют силу соглашения, вступают в силу с даты заключения между Агентством и **поставщиком закладных договора поставки**. Заключая первый и каждый последующий **договор поставки**, а также **договор обратного выкупа/уступки прав (требований)**, **поставщик закладных** принимает условия Правил и выражает согласие с исполнением предусмотренных Правилами обязательств. Правила действуют до полного исполнения Агентством и **поставщиком закладных** обязательств, предусмотренных **договором поставки**, **договором обратного выкупа/уступки прав (требований)** и/или Правилами.
  2. **Поставщик закладных**, допустивший нарушение Правил, несет ответственность в соответствии с Правилами, **договором поставки** и **договором обратного выкупа/уступки прав (требований)**.
  3. Параметры **ипотечного кредита**, удостоверенные поставляемой закладной, как и собственно поставляемая закладная, а также иные документы **кредитного дела** должны соответствовать действующим на дату подписания договора, влекущего возникновение денежного обязательства,требованиям законодательства РФ, а также Требованиям АО «АИЖК» к условиям и порядку предоставления и **рефинансирования ипотечных кредитов**, в том числе требованиям Стандарта АИЖК, Правил, Методики оценки кредитоспособности и платежеспособности заемщика, **паспортов**, договорной документации, утвержденных Агентством и размещенных на официальном сайте Агентства ([www.ahml.ru](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Esherbakova\Local%20Settings\Temporary%20Internet%20Files\Content.Outlook\OWNXAP9R\www.ahml.ru)).
  4. Агентство вправе уведомить партнеров путем размещения в **ИС АИЖК** соответствующего информационного письма о намерении внести изменения в Требования АО «АИЖК» (а именно, в документы, указанные в пункте 1.4 Правил, за исключением случаев внесения изменений в Правила), в том числе изменить размер **ставки рефинансирования ипотечных кредитов** и размер **страховой маржи**. Изменения вступают в силу для **ипотечных кредитов**, по которым договор, влекущий возникновение денежного обязательства, заключен по истечении 10 (десяти) рабочих дней с даты опубликования соответствующего письма в **ИС АИЖК**. При этом **поставщик закладных** вправе:
     1. При несогласии с новыми условиями предложить Агентству заключить дополнительное соглашение к действующему **договору поставки** о снижении лимита (в данном случае Агентство самостоятельно принимает решение о возможности заключения такого дополнительного соглашения).
     2. При согласии с новыми условиями уведомить Агентство с использованием электронной почты либо факсимильной связи о готовности продолжить сотрудничество в рамках заключенного **договора поставки** на новых условиях, что является надлежащим изменением условий по соглашению **сторон**. В случае отсутствия у Агентства соответствующего уведомления от **поставщика закладных** по достижении установленного срока изменения считаются принятыми **поставщиком закладных** по умолчанию.
  5. Агентство вправе уведомить партнеров путем размещения в **ИС АИЖК** соответствующего информационного письма о намерении внести изменения в Правила, при этом изменения вступают в действие по истечении 10 (десяти) рабочих дней с даты опубликования соответствующего письма в **ИС АИЖК**. При этом **поставщик закладных** вправе до даты вступления изменений в силу:
     1. При несогласии с новыми условиями Правил:
* до вступления изменений в силу исполнить обязательства   
  по действующему **договору поставки** на условиях, действовавших до изменения Правил Агентством,

либо

* предложить Агентству заключить дополнительное соглашение к действующему **договору поставки** о снижении лимита (в данном случае Агентство самостоятельно принимает решение о возможности заключения такого дополнительного соглашения).
  + 1. При согласии с новыми условиями Правил уведомить Агентство с использованием электронной почты либо факсимильной связи о готовности продолжить сотрудничество в рамках заключенного **договора поставки** на новых условиях, что является надлежащим изменением условий Правил по соглашению **сторон**. В случае отсутствия у Агентства соответствующего уведомления от **поставщика закладных** по достижении установленного срока изменения считаются принятыми **поставщиком закладных** по умолчанию.
  1. Агентство вправе вносить изменения (обновлять/корректировать) в формы приложений №№ 4.2 - 4.6 к Правилам, а также в перечни документов, указанные в пунктах 4.2.1.2 и 4.2.1.3 Правил. Внесение указанных в настоящем пункте изменений не является изменением Правил и не требует согласования **сторонами**. О внесенных изменениях Агентство уведомляет партнеров путем размещения в **ИС АИЖК** официального уведомления, при этом изменения вступают в действие по истечении 10 (десяти) рабочих дней с даты опубликования уведомления.
  2. **Поставщик закладных** и Агентство гарантируют полноту, достоверность и точность всей информации, предоставляемой друг другу в рамках исполнения настоящих Правил и всех заключаемых в рамках Правил договоров.
  3. Право собственности на **закладные** возникает у нового владельца – Агентства в момент проставления на них **поставщиком закладных** отметки о новом владельце – Агентстве.
  4. Передаваемые Агентству **закладные** должны иметь следующие стоимостные параметры (если иное не предусмотрено **договором поставки**): **номинальную стоимость закладной**, **надбавку за принятие риска раннего дефолта заемщиков и обязательств по обратному приобретению закладных,** **учетные проценты**, **цену закладной**.
  5. **Размер надбавки за принятие риска раннего дефолта заемщиков и обязательств по обратному приобретению закладных (В),** применяемой при расчете цены выкупаемой закладной в соответствии с условиями (формулой) в **договоре поставки**, определяется следующим образом:

|  |  |
| --- | --- |
| Общая стоимость фактически поставленных **поставщиком закладных** в АО «АИЖК» закладных за 12 календарных месяцев, предшествующих месяцу, в котором состоялся выкуп закладной, не включая этот месяц | Размер надбавки (В), % |
| до 100 млн. руб. (искл.) | 0,7 - 0,1\*N |
| от 100 млн. руб. (вкл.) до 500 млн. руб. (искл.) | 1,0 - 0,1\*N |
| от 500 млн. руб. (вкл.) до 1 000 млн. руб. (искл.) | 1,5 - 0,1\*N |
| 1 000 млн. руб. и более | 1,7 - 0,1\*N |

где,

N – коэффициент корректировки, определяемый по формуле:

*Tf* – фактический срок в календарных днях с даты выдачи **ипотечного кредита** до **даты поставки** (не включая обе даты);

*Tp* – плановый срок с даты выдачи **ипотечного кредита** до **даты поставки** (не включая обе даты), устанавливаемый в следующем размере:

* 90 календарных дней при рефинансировании любых **ипотечных кредитов**, за исключением **ипотечных кредитов** с **предметом ипотеки**, расположенным на территории г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также **ипотечных кредитов** по продукту «Военная ипотека»;
* 120 календарных дней при рефинансировании **ипотечных кредитов** с **предметом ипотеки**, расположенным на территории г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области, а также **ипотечных кредитов** по продукту «Военная ипотека».

Полученное значение коэффициента корректировки N округляется до целого значения по математическим правилам (без промежуточных округлений).

Если коэффициент корректировки N принимает отрицательное значение (меньше нуля), N принимается равным нулю.

* 1. Стоимостные и иные параметры, позволяющие идентифицировать каждую поставляемую закладную, определяются в акте приема-передачи закладных, указанном в пункте 4.2.7 Правил (далее – Акт приема-передачи закладных). Акт приема-передачи закладных после подписания является неотъемлемой частью **договора поставки**, в рамках которого такая **поставка** осуществляется.
  2. Все электронные файлы по каждой закладной, передаваемой Агентству в рамках настоящих Правил и **договора поставки**, содержащие сканированные документы, должны быть прикреплены к соответствующим им **кредитным делам** в **ИС АИЖК** в разделе «Документы по ипотечной сделке», если документы относятся к закладной, или в иной соответствующий раздел **ИС АИЖК**.
  3. Залогодержателем (в том числе первоначальным залогодержателем) по закладнымне может являться лицо, в отношении которого Агентством в срок не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до **даты поставки,** опубликовано в **ИС АИЖК** уведомление о прекращении/ограничении выкупа закладных, залогодержателем по которым является данное лицо.
  4. Страховщиком (**страховой компанией**)/**оценщиком** (**оценочной компанией**) по закладным не может являться лицо, в отношении которого Агентством в срок не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до **даты поставки**, опубликовано в **ИС АИЖК** уведомление о прекращении/ограничении выкупа закладных, страховщиком (**страховой компанией**) /**оценщиком** (**оценочной компанией**) по которым является данное лицо.
  5. Передача **поставщиком закладных** Агентству закладных осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, на условиях и в соответствии с процедурами, указанными в Стандарте АИЖК, настоящих Правилах и **договоре поставки**.
  6. Место хранения закладных (депозитарий) и организацию, которая будет осуществлять последующее сопровождение выкупленных Агентством закладных, Агентство определяет в одностороннем порядке и указывает в Подтверждении **даты поставки**, формируемом согласно пункту 4.2.5 Правил.
  7. Процедуры, описанные в настоящих Правилах, могут осуществляться в **ИС АИЖК**.

1. **Порядок подготовки к заключению Договоров поставки**
   1. В рамках процедуры аккредитации **поставщик закладных** предоставляет Агентству перечень регионов, в которых он планирует осуществлять деятельность в рамках настоящих Правил, путем направления на электронный адрес [akr@ahml.ru](mailto:akr@ahml.ru) письменного уведомления по форме приложения № 1 к Правилам. При этом Агентство вправе в одностороннем порядке изменять форму уведомления (дополнять необходимой информацией), разместив в **ИС АИЖК** информационное письмо о принятом изменении с указанием даты вступления в действие новой формы.
   2. В дальнейшем **поставщик закладных** вправе дополнить либо изменить вышеуказанную информацию путем обязательного направления в адрес Агентства письменного уведомления по форме приложения № 1 к Правилам в срок не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до **даты поставки**.
   3. Для организации процессов купли-продажи закладных Агентство обеспечивает подключение **поставщика закладных** к **ИС АИЖК** на основании соответствующего договора о подключении к **ИС АИЖК**, если иное не установлено особенностями **ипотечного кредитного продукта** либо опции.
2. **Порядок заключения Договоров поставки**
   1. После принятия Агентством решения о возможности приобретения закладныху **поставщика закладных** Агентство направляет **поставщику закладных** по электронной почте или с использованием **ИС АИЖК** (при наличии в **ИС АИЖК** такой возможности) предложение о заключении **договора поставки** и проект **договора поставки**.
   2. **Поставщик закладных** не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Агентства информации в соответствии с пунктом 3.1 Правил направляет в Агентство по электронной почте или с использованием **ИС АИЖК** (при наличии в **ИС АИЖК** такой возможности):
      1. Подтверждение готовности подписать **договор поставки** на предложенных Агентством условиях.

Либо

* + 1. Отказ от заключения предложенного Агентством **договора поставки** (с объяснением причин отказа).

Либо

* + 1. Информацию об условиях, при которых **договор поставки** может быть подписан со стороны **поставщика закладных**.
  1. Агентство в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от **поставщика закладных** подтверждения готовности подписать **договор поставки** направляет в адрес **поставщика закладных** 2 (два) экземпляра **договора поставки** на бумажном носителе.
  2. **Поставщик закладных** не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Агентства **договора поставки** в 2 (двух) экземплярах подписывает их, заверяет подписи своей печатью и направляет оба экземпляра **договора поставки** в адрес Агентства.
  3. Агентство не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от **поставщика закладных** 2 (двух) экземпляров **договора поставки** подписывает их, заверяет подписи своей печатью и направляет 1 (один) экземпляр **договора поставки** в адрес **поставщика закладных**.
  4. **Поставщик закладных** вправе направить в Агентство заявку на корректировку (изменение) общего объема сделок, установленного договором поставки. При этом Агентство самостоятельно принимает решение о возможности и сроках проведения такой корректировки. При согласовании предложенной **поставщиком закладных** корректировки (изменении) Агентство заключает с **поставщиком закладных** дополнительное соглашение к договору поставки об изменении общего объема сделок.

1. **Порядок передачи закладных в рамках Договора поставки**
   1. Планирование выкупа.
      1. Закладные подлежат передаче Агентству в соответствии с текущими графиками сделок, которые определяют конкретные **даты поставок** (сделок) и общий объем закладных(определяется как сумма стоимостей (по соглашению сторон) каждой передаваемой закладной, если иное не установлено **договором поставки**), передаваемых Агентству в эти даты (далее – Текущий график сделок). Текущие графики сделок составляются по форме приложения № 4.3 к Правилам и являются неотъемлемыми приложениями к **договору** поставки после их подписания. Агентство вправе в одностороннем порядке изменять форму Текущего графика сделок, разместив в **ИС АИЖК** информационное письмо о принятом изменении с указанием даты вступления в действие новой формы.
      2. **Поставщик закладных** до 20 (двадцатого) числа (включительно) каждого месяца направляет в Агентство на электронный адрес [tg@ahml.ru](mailto:tg@ahml.ru) (при наличии возможности – с использованием **ИС АИЖК**) предложение по Текущему графику сделок на следующий месяц.
      3. Непредставление **поставщиком закладных** Агентству в указанные сроки предложения по Текущему графику сделок расценивается Агентством как отказ **поставщика закладных** от поставок закладных в следующем месяце.
      4. **Поставщик закладных** вправе предложить Агентству для выкупа закладные сверх объема, согласованного в Текущем графике сделок. При этом Агентство самостоятельно принимает решение о возможности и сроках выкупа таких закладных.
      5. Агентство до 25 (двадцать пятого) числа (включительно) каждого месяца (при наличии возможности – с использованием **ИС АИЖК**):
         1. Согласовывает предложенный **поставщиком закладных** Текущий график сделок.

Либо

* + - 1. Вправе предоставить **поставщику закладных** отказ в следующих случаях:
* при наличии направленного Агентством в соответствии с настоящими Правилами требования об уплате штрафа/неустойки, не удовлетворенного **поставщиком закладных**;
* при несоблюдении **поставщиком закладных** срока направления предложения по Текущему графику сделок, предусмотренного пунктом 4.1.2 Правил;
* при неисполнении **поставщиком закладных** обязательств, предусмотренных настоящими Правилами и заключенным **договором поставки**.
  + 1. Агентство вправе после согласования Текущего графика сделок отказать **поставщику закладных** в выкупе закладных в следующих случаях:
* при непредоставлении Агентству к дате Предложения о выкупе закладных (далее – Предложение о выкупе/Предложение) согласованного и подписанного **поставщиком закладных** оригинала Текущего графика сделок согласно пункту 4.1.9 Правил;
* при направлении **поставщиком закладных** Предложения по закладным, в отношении которых не соблюдено требование пунктов 1.14 – 1.15 Правил;
* при обнаружении Агентством нарушения **поставщиком закладных** гарантий и заверений в отношении предложенных к выкупу закладных в составе **договора поставки**, включая гарантии и заверения, указанные в приложении № 2 к Правилам;
* при непредоставлении Агентству Актов приема-передачи закладных в сроки, предусмотренные пунктом 4.2.16 Правил.
* при выявлении по **ипотечному кредиту** на дату направления Предложения о выкупе закладной превышения значения текущего К/З над максимально допустимым уровнем согласно Паспорту продукта. При этом при определении текущего К/З за сумму **ипотечного кредита** принимается остаток (на текущий процентный период) суммы **ипотечного кредита** (ОСЗ) без учета начисленных, но неуплаченных процентов, а за стоимость **предмета ипотеки** принимается стоимость согласно экспертной оценке АО «АИЖК» определенная на дату направления Предложения о выкупе, увеличенная на 10% (не относится к закладной, в отношении которой получено положительное **заключение Агентства о проведенном андеррайтинге заемщика и объекта недвижимости**).
  + 1. Агентство вправе не согласовывать **поставки**, планируемые на последний календарный день месяца.
    2. **Поставщик закладных** вправе до согласования Текущих графиков сделок согласно пункту 4.1.5 Правил отказаться от согласования Текущих графиков сделок.
    3. **Поставщик закладных** не позднее 5 (пяти) рабочих дней после согласования Агентством Текущего графика сделок направляет 2 (два) экземпляра оформленного в соответствии с требованиями Правил, подписанного и заверенного печатью **поставщика закладных** Текущего графика сделок в адрес Агентства. В случае направления **поставщиком закладных** в Агентство согласно пункту 4.1.2 Правил предложения по Текущему графику сделок с нулевым объемом **поставки**/отказа от поставок закладных в следующем месяце предоставление подписанного и заверенного печатью **поставщика закладных** Текущего(-их) графика(-ов) сделок не требуется.
    4. **Агентство** не позднее 5 (пяти) рабочих дней после получения от **поставщика закладных** Текущего графика согласно пункту 4.1.9 Правил подписывает, заверяет печатью оба экземпляра и направляет один экземпляр в адрес **поставщика закладных**.
  1. Передача закладных.
     1. **Поставщик закладных** не позднее, чем за 4 (четыре) рабочих дня до запланированной в Текущем графике сделок **даты поставки,** направляет в Агентство с использованием **ИС АИЖК**:
        1. Предложение о выкупе с одновременным присоединением сканированного подписанного документа.
        2. Информацию по **кредитному делу** согласно перечню, размещенному на официальном сайте Агентства ([www.ahml.ru](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Esherbakova\Local%20Settings\Temporary%20Internet%20Files\Content.Outlook\OWNXAP9R\www.ahml.ru)) (раздел «Информация по **кредитному делу**, заполняемая **поставщиком закладных** в **ИС АИЖК**») по каждой закладной, указанной в Предложении.
        3. Сканированные копии документов по закладным, указанным в Предложении, согласно перечню, указанному в приложении № 3 к Правилам.
        4. Копии сканированных **заключений Агентства о проведенном андеррайтинге заемщика и объекта недвижимости** (при наличии таковых).
     2. Предварительная проверка предложенных к выкупу закладных.
        1. Агентство вправе провести предварительную проверку предлагаемых к выкупу закладных на предмет соответствия данных, содержащихся в **ИС АИЖК** по соответствующей закладной, информации, содержащейся в кредитном деле.
        2. В случае отсутствия по предлагаемой к выкупу закладной **заключения Агентства о проведенном андеррайтинге заемщика и объекта недвижимости**, Агентство вправе осуществить дополнительную проверку документов и информации, содержащейся в предложенных к рефинансированию **ипотечных кредитах**, на предмет наличия/отсутствия недостоверной информации. При этом **поставщик закладных** вправе отозвать такие закладные, удалив их из Предложения и уведомив об этом Агентство.
     3. Агентство вправе принять решение о необходимости наличия на момент направления Предложения Агентству положительного **заключения Агентства о проведенном андеррайтинге заемщика и объекта недвижимости**, направив письменное уведомление **поставщику закладных** о принятом решении (далее в настоящем разделе – Уведомление). Направленное Уведомление распространяет свое действие на **поставки**, осуществляемые через 5 (пять) рабочих дней с даты направления Уведомления Агентством, если иное не указано в Уведомлении.
     4. Агентство вправе принять решение об отмене действия Уведомления, направив соответствующее письменное уведомление **поставщику закладных**. Уведомление об отмене обязательности наличия на момент направления Предложения положительного **заключения Агентства о проведенном андеррайтинге заемщика и объекта недвижимости** распространяет свое действие на **поставки** со срока, указанного в таком уведомлении.
     5. Агентство при условии соблюдения **поставщиком закладных** сроков, указанных в пункте 4.2.1 Правил, не позднее, чем за 1 (один) рабочий день до **даты поставки** рассматривает Предложение **поставщика закладных** и формирует, используя **ИС АИЖК**, Подтверждение **даты поставки** с указанием перечня закладных, приобретаемых Агентством и/или перечня закладных, не подлежащих выкупу, с указанием основных причин отказа.
     6. Итоги произведенной дополнительной проверки согласно пункту 4.2.2. Правил учитываются при формировании Подтверждения **даты поставки** указанного в пункте 4.2.5 Правил, при этом срок формирования Подтверждения остается без изменения.
     7. В день получения от Агентства Подтверждения **даты поставки поставщик закладных** направляет на согласование в Агентство на электронный адрес [pokupka@ahml.ru](mailto:pokupka@ahml.ru) проект Акта приема-передачи закладных (по форме приложения № 4.4 к Правилам), указанных в Подтверждении Агентства, с параметрами, рассчитанными на **дату поставки**, определенную в Подтверждении. Наименование файла, содержащего проект Акта приема-передачи закладных, должно включать следующую информацию: вид документа, наименование **договора поставки**, **дату поставки** (число\_месяц\_год). (Пример для проектов Актов приема-передачи закладных: Акт (О) 01\_07\_16).
     8. **Поставщик закладных** в **дату поставки**, указанную Агентством в Подтверждении **даты поставки**, осуществляет следующие действия:
        1. Производит на оригиналах закладных в установленном порядке отметку о новом владельце – Агентстве.
        2. Передает в Агентство с использованием **ИС АИЖК** сканированные копии закладных с отметкой о новом законном владельце закладных – Агентстве, подтверждающей переход прав на закладные к Агентству.
        3. Датой исполнения **поставщиком закладных** своих обязательств по передаче Агентству оригиналов закладных, а также датой исполнения **поставщиком закладных** своих обязательств по передаче Агентству документов **кредитного дела** согласно перечню, установленному в приложении № 3 к Правилам, является дата передачи в установленные сроки **поставщиком закладных** оригиналов закладных в соответствии с пунктом 4.2.9 Правил, а также документов **кредитного дела** в соответствии с пунктом 4.2.12 или пунктом 4.2.13 Правил.
     9. **Поставщик закладных** в согласованную с Агентством посредством обмена электронными сообщениями дату передает указанной Агентством в таком сообщении организации, определенной Агентством в качестве службы экспресс-доставки корреспонденции, оригиналы закладных, указанные в пункте 4.2.8.1 Правил. Организацию доставки закладных за свой счет принимает на себя Агентство.
     10. В случае неисполнения обязательств **поставщика закладных** по передаче оригиналов закладных определенной Агентством службе экспресс-доставки корреспонденции согласно пункту 4.2.9 Правил Стороны обязуются подписать Акт приема-передачи закладных с измененным соответствующим образом перечнем закладных, указанных в Подтверждении **даты поставки**, и ценой или Акт взаиморасчетов в случае непредставления всех закладных, указанных в Подтверждении **даты поставки**. **Поставщик закладных** обязуется в срок не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты подписания указанного акта произвести возврат денежных средств, полученных от Агентства в счет оплаты закладных, которые не получены в установленные сроки.
     11. **Поставщик закладных** формирует не позднее 3-х рабочих дней после **даты поставки** пакет документов **кредитного дела** согласно перечню, установленному в приложении № 3 к Правилам и опись документов **кредитного дела** по форме приведенной в приложении № 4.5 к Правилам (при наличии возможности – с использованием **ИС АИЖК**) и передает в согласованную с Агентством посредством обмена электронными сообщениями дату документы **кредитного дела** с приложением описи одним из следующих способов (решение о способе передачи документов **кредитного дела** **поставщик закладных** принимает самостоятельно):

Вариант 1:

* + 1. В случае передачи документов **кредитного дела** посредством службы экспресс-доставки корреспонденции **поставщик закладных** осуществляет следующие действия:
       1. Не позднее 1-го рабочего дня до даты передачи документов **кредитного дела** в соответствии с пунктом 4.2.12.2. Правил вкладывает документы **кредитного дела** и подписанную **поставщиком закладных** опись, подготовленные согласно пункту 4.2.11. Правил, в конверт со штрих-кодом службы экспресс-доставки корреспонденции для отправки Агентству и передает в Агентство по электронной почте или с использованием **ИС АИЖК** (при наличии в **ИС АИЖК** такой возможности) сканированные копии указанных описи и штрих-кода конверта.
       2. В согласованную с Агентством посредством обмена электронными сообщениями дату передает указанной Агентством в таком сообщении организации, определенной Агентством в качестве службы экспресс-доставки корреспонденции, конверт с документами **кредитного дела** согласно перечню, приведенному в приложении № 3 к Правилам, с приложением описи документов, приведенной в приложении № 4.5 к Правилам, подготовленный согласно п. 4.2.12.1. Правил. Организацию доставки **кредитного дела** за свой счет принимает на себя Агентство.

Вариант 2:

* + 1. Порядок действий в случае передачи документов кредитного дела непосредственно **поставщиком закладных**:
       1. **Поставщик закладных** в согласованную с Агентством посредством обмена электронными сообщениями дату передает Агентству по указанному Агентством в таком сообщении адресу, документы **кредитного дела** согласно перечню, приведенному в приложении № 3 к Правилам, с приложением подписанной **поставщиком закладных** описи документов, по форме приложения № 4.5 к Правилам и 2-х экзепляров акта приема-передачи документов кредитного дела по форме приложения № 4.6 к Правилам, подписанных и заверенных печатью **поставщика закладных**. Организацию доставки **кредитного дела** за свой счет принимает на себя **поставщик закладных**.
       2. Агентство при получении от **поставщика закладных** оригиналов документов **кредитного дела** согласно п. 4.2.13.1 Правил подписывает в 2 (двух) экземплярах акт приема-передачи документов кредитного дела, сформированный по форме приложения № 4.6 к Правилам, и отдает один экземпляр **поставщику закладных**.
    2. В случае если в согласованную с Агентством дату указанные в пункте 4.2.11 Правил документы не были переданы **поставщиком закладных** Агентству либо определенной Агентством службе экспресс-доставки корреспонденции, а также в случае нарушения **поставщиком закладных** комплектности и/или сроков передачи документов, установленных пунктом 4.2.11 Правил, Агентство вправе потребовать от **поставщика закладных** передачи документов в срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты выставления требования Агентства силами **поставщика закладных** и за его счет.
    3. Агентство не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты получения оригиналов закладных от службы экспресс-доставки подписывает в 2 (двух) экземплярах Акт приема-передачи закладных/Акт взаиморасчетов по форме, указанной в приложении № 4.4 к Правилам, заверяет печатью и направляет по местонахождению **поставщика закладных** для подписания.
    4. **Поставщик закладных** не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения от Агентства документов, указанных в пункте 4.2.15 Правил, осуществляет следующие действия:
       1. Подписывает 2 (два) экземпляра Акта приема-передачи закладных, заверяет их печатью **поставщика закладных** и направляет один экземпляр в адрес Агентства службой экспресс-доставки корреспонденции.
       2. Направляет в Агентство сканированную копию оформленного должным образом и подписанного обеими **сторонами** Акта приема-передачи закладных на электронный адрес [akt@ahml.ru](mailto:akt@ahml.ru). Наименование файла, содержащего сканированную копию Акта приема-передачи закладных должно содержать следующую информацию:

<Акт>\_<дата>\_<номер договора>\_<код региона><.tif>,

где

<дата> – дата сделки (акта), в формате ГГММДД;

<номер договора> – номер договора купли-продажи в формате NN/NNN-ГГ-Т, при этом символ «/» меняется на «–»;<Т>– тип договора;

<код региона> – код региона РФ в формате XX;

<.tif>–формат сохранения.

* + 1. В случае нарушения **поставщиком закладных дат поставок,** указанных в Текущих графиках сделок, Агентство самостоятельно принимает решение о возможности и сроках выкупа закладных.
    2. В случае получения **поставщиком закладных** после передачи закладныхАгентству денежных средств, причитающихся Агентству как владельцу закладных (включая, но не ограничиваясь: страховое возмещение, платежи заемщиков, субсидии, дотации), **поставщик закладных** в течение 2 (двух) рабочих дней с даты получения средств перечисляет их на счет Агентства отдельными платежными поручениями по каждому заемщику с обязательным указанием в назначении платежа номера кредитного договора (договора займа) и ФИО заемщика, при перечислении средств материнского (семейного) капитала дополнительно ставится отметка «МСК», направив одновременно сопроводительное письмо в Агентство, в котором перечисляются сведения о заемщиках и о размерах поступивших платежей.
    3. **Поставщик закладных** обязан в течение 10 (десяти) календарных дней с **даты поставки** направить уведомления заемщикам о передаче прав по закладным Агентству (форма уведомления – свободная).
    4. При передаче прав по закладным **поставщик закладных** обязан обеспечить замену выгодоприобретателя по договорам страхования на Агентство, направив уведомление **страховой компании** в течение 10 (десяти) календарных дней с **даты поставки**.
  1. Порядок оплаты **закладных**.
     1. Оплате Агентством **поставщику закладных** за переданные Агентству согласно Акту приема-передачи закладные подлежит общая сумма, включающая цену каждой закладной, указанной в Акте приема-передачи закладных.
     2. Агентство в течение 2 (двух) рабочих дней с **даты поставки** (не включая **дату поставки**) перечисляет в адрес **поставщика закладных** денежные средства в счет оплаты выкупленных закладных в размере, определенном согласованным проектом Акта приема-передачи закладных, составленным в соответствии с пунктом 4.2.7 Правил, и на платежные реквизиты, указанные в **договоре поставки**.

1. **Выявление нестандартных закладных после передачи прав   
   на них Агентству**
   1. В случае отказа **депозитария** в приеме на хранение оригинала закладной,полученной от **поставщика закладных,** по причине выявления замечаний по закладной, либо при выявлении устранимого несоответствия закладной и/или иных документов **кредитного дела** требованиям пункта 1.4 Правил:
      1. Агентство вправе направить **поставщику закладных** посредством **ИС АИЖК**, электронной почты или факсимильной связи соответствующее уведомление с требованием устранения замечаний/несоответствий (далее в настоящем разделе – Уведомление), а **поставщик закладных** обязан устранить выявленное замечание/несоответствие.
      2. Агентство не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты направления Уведомления направляет в адрес **поставщика закладных** оригиналзакладнойи/илииных документов **кредитного дела** с целью устранения замечаний/несоответствий. Организацию доставки закладной и/или документов **кредитного дела** за свой счет принимает на себя Агентство.
      3. После получения оригинала закладнойи/илииных документов **кредитного дела поставщик закладных** производит следующие действия:
         1. Устраняет за свой счет выявленные замечания и приводит закладную и/илииные документы **кредитного дела** в соответствие требованиям пункта 1.4 Правил в срок до 20 (двадцати) рабочих дней включительно с даты получения оригиналов закладнойи/илииных документов **кредитного дела**.
         2. После устранения выявленных Агентством замечаний в пределах срока, указанного в пункте 5.1.3.1 Правил, передает Агентству оригинал закладнойи/илииных документов **кредитного дела** в согласованную с Агентством посредством обмена электронными сообщениями дату. Организацию доставки закладной и/или документов **кредитного дела** за свой счет принимает на себя **поставщик закладных**.
   2. В случае неисполнения обязательств, указанных в пункте 5.1.3 Правил, **поставщик закладных** обязан по требованию Агентства выкупить обратно такие закладные в порядке, установленном разделом 6 Правил.
   3. Агентство вправе продлить срок устранения несоответствий, установленный пунктом 5.1.3.1. Правил, при условии направления **поставщиком закладных** в Агентство уведомления о невозможности соблюдения данного срока в силу не зависящих от **поставщика закладных** обстоятельств, с указанием данных обстоятельств и предоставлением документального подтверждения (при наличии).
   4. При выявлении неустранимого несоответствия закладных и/или документов **кредитного дела** пункту 1.4 Правил Агентство вправе требовать от **поставщика закладных** обратного приобретения им прав на закладные в порядке, предусмотренном разделом 6 Правил и **договором обратного выкупа/уступки прав (требований)**, при этом **поставщик закладных** обязан выкупить обратно такие закладные или заключить с Агентством **договоры уступки прав (требований)** по соответствующему договору, влекущему возникновение денежного обязательства.
2. **Обратная передача прав на закладные/удостоверенные закладными требования от Агентства к Поставщику закладных**
   1. В случае выявления оснований, установленных настоящими Правилами и **договором поставки**, Агентство вправе предъявить **поставщику закладных** требование обратного приобретения закладных либо требование уступки прав (требований) по договору, влекущему возникновение денежного обязательства(далее – Требование), а **поставщик закладных** обязан удовлетворить его путем заключения **договора обратного выкупа/уступки прав (требований)** по соответствующему договору, влекущему возникновение денежного обязательства (по форме приложения № 4.7/№ 4.8 к Правилам). Обратная передача (купля-продажа) закладных/уступка прав (требований) осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства РФ, на условиях и в соответствии с процедурами, указанными в **договоре обратного выкупа/уступки прав (требований)** и в настоящем разделе Правил.

В случае если закладная в силу требований действующего законодательства РФ не обладала установленными законодательством РФ признаками ценной бумаги либо не была передана или не могла быть передана Агентству, Агентство вправе в любой момент после уплаты **цены закладной** отказаться от ее приобретения и потребовать от **поставщика закладных** возврата полученных от Агентства денежных средств в счет уплаты **цены закладной**, а **поставщик закладных** обязан удовлетворить указанное требование путем подписания изменений к Акту приема-передачи закладных, на основании которого была передана указанная в настоящем пункте закладная, в порядке, установленном действующим законодательством РФ и/или судебным актом.

* 1. Основанием для предъявления Агентством Требования в течение всего срока действия обеспеченного ипотекой обязательства до момента его прекращения по основаниям, установленным законодательством РФ или договором, являющимся основанием возникновения такого обязательства, является выявление нижеследующих обстоятельств:
     1. В составе документов **кредитного дела** (оригиналов/копий) присутствуют документы, содержащие недостоверную или неполную информацию, либо не соответствующие требованиям законодательства РФ, действующим на дату их оформления.
     2. Предъявление иска о признании сделки по приобретению заемщиком (залогодателем) недвижимого имущества, являющегося **предметом ипотеки**, недействительной. Агентство вправе предъявить Требование в любое время начиная с даты предъявления иска до даты вступления в законную силу соответствующего окончательного решения суда по такому иску.
     3. Сделка по приобретению недвижимого имущества, являющегося **предметом ипотеки**, признана недействительной на основании вступившего в силу решения суда либо вступило в силу решение суда об истребовании **предмета ипотеки** из владения залогодателя и/или прекращении права собственности залогодателя на **предмет ипотеки** и/или о прекращении ипотеки.
     4. На момент предоставления **ипотечного кредита** (в случае залога прав требований участника долевого строительства – на момент регистрации права собственности на закладываемую недвижимость) **предмет ипотеки** фактически отсутствовал (не существовал), что подтверждено имеющимися у Агентства документами компетентных органов/организаций или решением суда.
     5. Агентством получены документы, свидетельствующие о том, что кредитные/заемные средства заемщику фактически не предоставлялись, включая (но не ограничиваясь) заявление заемщика о том, что им не заключался договор, влекущий возникновение денежного обязательства, не были получены кредитные/заемные средства при отсутствии документа, подтверждающего фактическое предоставление и/или получение заемщиком **ипотечного кредита**, и наличии иных документов, подтверждающих факт непредоставления заемщику кредитных/заемных средств, или имеется соответствующее решение суда.
     6. В случае признания судом факта получения первичным кредитором с заемщика **незаконных комиссий** в рамках сделки по выдаче **ипотечного кредита**, а также неисполнения **поставщиком закладных** обязательств по возврату заемщику сумм **незаконных комиссий** в срок установленный Правилами.
     7. Возникновение в течение 12 процентных периодов с **даты поставки** просрочки по оплате заемщиком ежемесячного аннуитетного платежа по **ипотечному кредиту**, превысившей или впоследствии превысившей 60 (шестьдесят) календарных дней.
     8. Возбуждение в течение 12 процентных периодов с **даты поставки** процедуры банкротства в отношении заемщика.
     9. Наличие на момент предоставления **ипотечного кредита** и на момент предложения закладной к выкупу следующих фактов/обстоятельств:
        1. определения суда о признании обоснованным заявления о признании заемщика/залогодателя/продавца **предмета ипотеки**, банкротом;
        2. решения суда о признании любого из заемщиков/залогодателей/ продавцов **предмета ипотеки** несостоятельным (банкротом);
        3. любых обстоятельств, свидетельствующих о проведении в отношении заемщика/залогодателя/продавца **предмета ипотеки** процедуры банкротства;
        4. реализации в отношении заемщика/залогодателя/продавца **предмета ипотеки** процедур банкротства в течение 5 лет, предшествующих дате подачи заявки на выдачу **ипотечного кредита** при отсутствии в заявлении-анкете на выдачу **ипотечного кредита** сведений о реализации таких процедур.
  2. Основанием для предъявления Агентством Требования в течение 36 месяцев с **даты поставки** является выявление нижеследующих обстоятельств:
     1. Выявление в рефинансированных **ипотечных кредитах** неустранимого несоответствия требованиям пункта 1.4. Правил или неустранение **поставщиком закладных** устранимого несоответствия рефинансированного **ипотечного кредита** требованиям пункта 1.4. Правил в срок, определенный Правилами.
     2. В случае нарушения гарантий и заверений **поставщика закладных**, предоставленных им согласно **договору поставки**, включая приложение № 2 к Правилам.
     3. Наличие любых иных обстоятельств, которые возникли до момента приобретения Агентством прав по закладным и могут повлечь утрату залогодателем прав на заложенное имущество, а также негативно повлиять на надлежащее исполнение заемщиком обязательств по договору, влекущему возникновение денежного обязательства.
  3. Основанием для предъявления Агентством Требования в течение 12 месяцев с **даты поставки** является выявление нижеследующих обстоятельств:
     1. Несоответствие объема переданных закладных объему прав, заявленному **поставщиком закладных** при передаче прав по закладным и оплаченных Агентством.
     2. Нарушение комплектности и/или сроков передачи документов **кредитного дела**, рефинансированного Агентством, согласно требованиям Правил.
     3. Предъявление в отношении документа, входящего в состав **кредитного дела**, или отдельных его частей и/или положений, иска о признании документа или отдельных его частей и/или положений противоречащими действующему законодательству РФ, если предъявление иска повлекло негативные последствия для Агентства.
  4. Требование направляется Агентством посредством электронной почты, факсимильной связи, почтой или с использованием ИС АИЖК.

Направление заемщиком заявления на осуществление полного досрочного погашения обязательств по **ипотечному кредиту** после получения **поставщиком закладных** посредством электронной почты или факсимильной связи Требования не освобождает последнего от исполнения обязательств по обратному выкупу закладной.

* 1. Удовлетворение **поставщиком закладных** Требования (фактическая оплата закладных/прав (требований)/возврат **цены закладной**) должно быть осуществлено в течение 20 (двадцати) рабочих дней с даты, следующей за датой получения **поставщиком закладных** Требования по электронной почте или факсимильной связи.
  2. **Поставщик закладных** не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты получения от Агентства Требования письменно подтверждает готовность удовлетворить выставленное Требование или направляет почтой в адрес Агентства письмо с мотивированным отказом. Отсутствие подтверждения или мотивированного отказа в течение срока, указанного в настоящем пункте, либо признание Агентством причин, указанных в мотивированном отказе **поставщика закладных**, необоснованными, признается отказом **поставщика закладных** в удовлетворении Требования.
  3. Агентство вправе в любой момент отозвать Требование, направленное **поставщику закладных** согласно пункту 6.5 Правил.
  4. Агентство согласовывает с **поставщиком закладных** дату обратной продажи/уступки прав, составляет проект **договора обратного выкупа/уступки прав (требований)** и направляет его **поставщику закладных** на электронный адрес, указанный в **договоре поставки**, для согласования.
  5. Стоимостные параметры сделки по обратному выкупу закладных/уступке прав (требований) определяются в **договоре обратного выкупа/уступки прав (требований)**.
  6. Закладные с характеристиками, позволяющими идентифицировать каждую закладную, указываются в **договоре обратного выкупа** и передаются с подписанием Акта приема-передачи закладных, который является неотъемлемой частью **договора обратного выкупа**. Реквизиты договора, влекущего возникновение денежного обязательства**,** права (требования) по которому подлежат уступке, указываются в Акте приема-передачи прав (требований), который является неотъемлемой частью **договора уступки прав (требований)**.
  7. **Поставщик закладных** не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты получения от Агентства проекта **договора обратного выкупа/уступки прав (требований)** согласовывает его путем подписания уполномоченным представителем **поставщика закладных**, заверяет его печатью **поставщика закладных** и направляет в Агентство его сканированную копию посредством электронной почты либо факсимильной связи либо с использованием **ИС АИЖК**. С данного момента при условии, что в проект **договора обратного выкупа/уступки прав (требований)**, направленного Агентством и подписанного **поставщиком закладных** в соответствии с настоящим пунктом, изменения не вносились, **договор обратного выкупа/уступки прав (требований)** считается согласованным обеими его сторонами и изменению в одностороннем порядке не подлежит.
  8. Агентство в день получения от **поставщика закладных** согласованной копии **договора обратного выкупа/уступки прав (требований)** подписывает **договор обратного выкупа/уступки прав (требований)** в 2 (двух) экземплярах, **договор обратного выкупа/уступки прав (требований)** считается заключенным с даты его подписания Агентством в соответствии с настоящим пунктом.
  9. Агентство в день подписания **договора обратного выкупа** совершает на передаваемой обратно закладной отметку о новом владельце (**поставщике закладных**). При совершении **уступки прав (требований)** в случаях, предусмотренных Правилами, порядок совершения отметок на закладной при ее возврате поставщику закладных устанавливается **договором уступки прав (требований)**.
  10. Право собственности **поставщика закладных** на закладную возникает в момент совершения Агентством на ней отметки о **поставщике закладных** как о новом владельце закладной.
  11. В случае уступки Агентством **поставщику закладных** прав (требований) по договору, влекущему возникновение денежного обязательства**,** фактическая передача данного договораи иных необходимых документов производится в порядке и сроки, указанные в **договоре уступки прав (требований)**.
  12. Агентство подписывает Акт приема-передачи закладных/Акт приема-передачи прав (требований) в срок, указанный в **договоре обратного выкупа/уступки прав (требований)**.
  13. **Поставщик закладных** в порядке и в срок, указанные в **договоре обратного выкупа/уступки прав (требований)**, производит прием и оплату соответствующих прав. **Стороны** могут предусмотреть в **договоре обратного выкупа**, что взаиморасчет осуществляется путем зачета встречных требований при оплате Агентством поставляемых в соответствии с **договором поставки** и настоящими Правилами закладных.
  14. **Поставщик закладных** в день оплаты приобретаемых прав направляет посредством электронной почты либо факсимильной связи либо с использованием **ИС АИЖК** копию платежного поручения с отметкой кредитной организации об исполнении.
  15. Агентство не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты поступления от **поставщика закладных** денежных средств в счет оплаты приобретаемых им прав направляет службой экспресс-доставки корреспонденции в адрес **поставщика закладных** оригиналы следующих документов по сделке обратного приобретения прав:
      1. **Договор обратного выкупа/уступки прав (требований)** в 2 (двух) экземплярах для подписания.
      2. Акт приема-передачи закладной/Акт приема-передачи прав (требований) в 2 (двух) экземплярах для подписания.
      3. Закладную с произведенной на ней отметкой о новом владельце – **поставщике закладных**.
      4. Документы **кредитного дела** согласно перечню, установленному в приложении № 3 к Правилам.
  16. **Поставщик закладных** в течение 3 (трех) рабочих дней с даты передачи прав на закладные/совершения уступки прав (требований):
      1. В письменной форме направляет залогодателям, поручителям и должникам уведомления о переходе прав на закладные/прав кредитора (займодавца) по денежному обязательству к новому владельцу/кредитору (займодавцу) (с получением уведомления о вручении).
      2. Предпринимает все необходимые действия для надлежащего оформления замены Выгодоприобретателя по договорам страхования на нового владельца закладных.
  17. **Поставщик закладных** не позднее 5 (пяти) рабочих дней с момента получения от Агентства оригинала Акта приема-передачи закладной/Акта приема-передачи прав (требований) подписывает оба экземпляра, заверяет их печатью **поставщика закладных** и направляет службой экспресс-доставки корреспонденции один экземпляр документа Агентству.
  18. В случае направления Агентством **поставщику закладных** уведомления об отказе в принятии закладной в соответствии с пунктом 6.1 Правил (далее в настоящем разделе – Уведомление):
      1. Вместе с Уведомлением Агентство направляет в адрес **поставщика закладных** 2 (два) экземпляра изменений к Акту приема-передачи закладных;
      2. **Поставщик закладных** обязуется в срок не позднее 20 (двадцати) дней с даты получения Уведомления:
         1. Перечислить на счет Агентства, указанный в **договоре поставки**, денежные средства в сумме **цены закладных**, в отношении которых получено Уведомление Агентства.
         2. Направить в адрес Агентства подписанные со своей стороны 2 (два) экземпляра изменений к Акту приема-передачи закладных и направить их в Агентство.
         3. В срок не позднее 5 (пяти) рабочих дней с даты получения подписанных **поставщиком закладных** экземпляров изменений к Акту приема-передачи закладных при условии поступления на счет Агентства денежных средств в сумме **цены закладных**, в отношении которых направлено Уведомление, Агентство обязуется направить **поставщику закладных** подписанный со своей стороны 1 (один) экземпляр изменений к Акту приема-передачи закладных.

1. **Ответственность Сторон**
   1. Общие положения
      1. При исполнении условий **договора поставки стороны** несут ответственность в соответствии с Правилами, а также условиями **договора поставки**. При наличии расхождений между условиями Правил и **договора поставки** применяются положения Правил.
      2. **Сторона**, имущественные интересы (деловая репутация) которой нарушены в результате неисполнения или ненадлежащего исполнения другой **стороной** обязательств, установленных Правилами или **договором поставки**, вправе требовать полного возмещения причиненных ей этой **стороной** убытков, под которыми понимаются реальный ущерб, а также недополученные доходы (упущенная выгода).
      3. **Сторона**, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая свои обязательства, установленные Правилами, несет установленную законодательством РФ ответственность, если не докажет, что надлежащее исполнение обязательств оказалось невозможным вследствие непреодолимой силы (форс-мажор).
      4. При вступлении в законную силу любых решений суда, обязывающих любую из **сторон** осуществить возврат другой **стороне** денежных средств, полученных в связи с заключением **договора поставки**, **стороны** предпримут все необходимые действия для добровольного исполнения решений суда, указанных в настоящем пункте Правил. Возврат денежных средств в соответствии с решением суда и условиями настоящего пункта осуществляется путем перечисления денежных средств на расчетные счета **сторон,** указанные в **договоре поставки** или уведомлении каждой из **сторон** о реквизитах расчетного счета для перечисления денежных средств, в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты вступления в законную силу решения суда, если более короткий срок не установлен судебным приставом-исполнителем в соответствии с требованиями законодательства РФ. О перечислении денежных средств в соответствии с условиями настоящего пункта **поставщик закладных** обязан уведомить Агентство не позднее чем за 10 (десять) календарных дней до даты перечисления денежных средств. Требования настоящего пункта не лишают любую из **сторон** права на принудительное исполнение решения суда.
      5. **Поставщик закладных** и Агентство пришли к соглашению о том, что при исполнении обязательств по договорам, указанным в п. 1.1 Правил, законные проценты по статье 317.1 Гражданского кодекса РФ не начисляются.
   2. Ответственность **поставщика закладных**
      1. Заключение **договора поставки** налагает на **поставщика закладных** законные, действительные и связывающие его обязательства, которые могут быть исполнены в принудительном порядке в соответствии с условиями **договора поставки** (включая настоящие Правила), за исключением случаев, когда принудительное исполнение может быть ограничено применимым законодательством о банкротстве, несостоятельности, реорганизации или иным законодательством, относящимся к правам кредиторов или в целом ограничивающим их.
      2. Обязательства по обратному приобретению **закладных** либо уступке прав (требований) по договору, влекущему возникновение денежного обязательства.
         1. В случае предъявления Агентством Требования по основаниям, указанным в Правилах и **договоре поставки**:
            1. Цена сделки по обратному приобретению закладной/уступке прав (требований) устанавливается **договором обратного выкупа/уступки прав (требований)** с учетом условий **договора поставки**.
            2. В случае отказа **поставщика закладных** от выполнения Требования Агентство вправе потребовать, а **поставщик закладных** обязан уплатить Агентству штраф в размере цены сделки по обратному приобретению **закладной**/уступке прав (требований) по каждому такому **ипотечному кредиту**.
            3. Оплата штрафа, указанного в пункте 7.2.2.1.2 Правил, производится в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения **поставщиком закладных** от Агентства посредством электронной почты или факсимильной связи подтверждения необходимости удовлетворить выставленное Требование (при признании Агентством отказа необоснованным).
      3. В случае совершения **поставщиком закладных** неправомерных действий, связанных с погашением регистрационной записи об ипотеке, и иных действий, повлекших утрату Агентством прав на закладную и/или любого из удостоверяемых закладной прав, **поставщик закладных** обязуется возместить Агентству убытки в размере расходов, которые понесены Агентством для восстановления нарушенных прав. Кроме этого, если **поставщик закладных** получил в результате указанных неправомерных действий какие-либо денежные средства (включая, но не ограничиваясь, страховое возмещение, платежи заемщиков, субсидии, дотации), причитающиеся Агентству как владельцу закладных, **поставщик закладных** обязан перечислить на счет Агентства эти денежные средства, включая пени за просрочку. Пени за просрочку рассчитываются в размере 1/120 (одна сто двадцатая) Ключевой ставки Банка России на день уплаты от размера не полученных Агентством денежных средств, причитающихся ему как владельцу закладных, за каждый день просрочки начиная с даты, в которую Агентство должно было получить эти денежные средства.
      4. В случае признания судом факта получения первичным кредитором от заемщика **незаконных комиссий** в рамках сделки по выдаче **ипотечного кредита** по закладным, выкупленным Агентством у **поставщика закладных**, Агентство вправе направить соответствующее уведомление **поставщику закладных**, а **поставщик закладных** обязан в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты получения уведомления предоставить Агентству финансовый документ, подтверждающий факт возврата заемщику суммы **незаконной комиссии**. При этом если **поставщик закладных** не предоставит указанный в настоящем пункте финансовый документ, Агентство вправе через 15 (пятнадцать) рабочих дней с даты направления уведомления:

* приостановить выкуп закладных;
* приостановить аккредитацию **поставщика закладных** на срок не менее 3 (трех) месяцев и не заключать с **поставщиком закладных** **договоры поставки** с даты приостановки аккредитации до даты восстановления аккредитации **поставщика закладных**.
  + 1. Неоднократное выявление Агентством (двух и более раз в течение календарного года) случаев неисполнения или отказа от исполнения **поставщиком закладных** обязанности, предусмотренной пунктом 7.2.4 Правил, является основанием для приостановки Агентством в одностороннем порядке исполнения своих обязательств по **договору поставки** до полного устранения **поставщиком закладных** выявленного нарушения по взиманию **незаконных комиссий** либо для направления Агентством **поставщику закладных** уведомление об одностороннем расторжении **договора поставки**.
    2. **Поставщик закладных** принимает на себя ответственность за сохранность закладных и документов **кредитного дела** до момента передачи их службе экспресс-доставки корреспонденции или Агентству в соответствии с пунктами 4.2.9 и 4.2.12 или 4.2.13 Правил.
    3. В случае неисполнения **поставщиком закладных** обязательств по передаче оригиналов закладных определенной Агентством службе экспресс-доставки корреспонденции согласно пункту 4.2.9 Правил, Агентство вправе потребовать возврата денежной суммы, уплаченной за закладные, которые не переданы **поставщиком закладных** в установленные сроки, а при нарушении **поставщиком закладных** указанных сроков более двух раз – отказаться от исполнения **договора поставки**.
  1. Ответственность Агентства.
     1. Обязательства по уплате неустойки:
        1. В случае необоснованного отказа в выкупе закладных, предложенных Агентству, при условии соблюдения **поставщиком закладных** требований, указанных в Правилах, включая сроки и объемы согласованных с Агентством Текущих графиков сделок, **поставщик закладных** вправе потребовать, а Агентство обязано уплатить **поставщику закладных** штраф в размере 1% (Один процент) от цены предложенной Агентству закладной за каждую такую закладную.
        2. В случае нарушения Агентством сроков и/или объемов оплаты закладных согласно требованиям Правил и документов, указанных в пункте 1.1 Правил, **поставщик закладных** вправе потребовать, а Агентство обязано уплатить **поставщику закладных** пени в размере 1/120 (одна сто двадцатая) Ключевой ставки Центрального Банка России на день уплаты за каждый день просрочки исполнения обязательства от неоплаченной суммы.
     2. Агентство вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения своих обязательств по **договору поставки** либо уменьшить общий объем сделок в следующих случаях:
        1. При неисполнении **поставщиком закладных** обязательств по настоящим Правилам.
        2. В случае предъявления третьими лицами иска к Агентству об изъятии закладных, ранее выкупленных у **поставщика закладных**.
        3. В случае предъявления третьими лицами иска к собственнику **предмета ипотеки** по выкупленным Агентством закладным у **поставщика закладных** по основаниям, возникшим до продажи закладной в Агентство.
        4. В случае выявления Агентством нарушений **поставщиком закладных** гарантий и заверений, предоставленных им согласно **договору поставки**, включая приложение № 2 к Правилам.
     3. Агентство вправе не исполнять свои обязательства по основаниям, указанным в пункте 7.3.2 Правил, по истечении 10 (десяти) рабочих дней с даты направления Агентством **поставщику закладных** письменного уведомления о принятом решении посредством электронной почты, факсимильной связи, почтой или с использованием ИС АИЖК.
     4. В случае устранения **поставщиком закладных** причины отказа Агентства от исполнения своих обязательств по выкупу закладных Агентство вправе принять решение о возобновлении указанных обязательств путем направления **поставщику закладных** письменного уведомления о принятом решении посредством электронной почты, факсимильной связи, почтой или с использованием ИС АИЖК. Возобновление обязательств Агентства в данном случае вступает в силу с даты принятия Агентством соответствующего решения.
  2. По требованию об уплате неустойки согласно пункту 7.3.1 Правил на **сторонах** не лежит бремя доказывания понесенных ими убытков.
  3. Уплата неустойки производится в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты выставления требования о ее уплате, если иное не указано в требовании об уплате неустойки.
  4. Уплата неустойки не освобождает ни одну из **сторон** от надлежащего исполнения условий **договора поставки** в полном объеме.

1. В целях настоящих Правил термином «**паспорт**» обозначены паспорта **ипотечных кредитных продуктов** либо опций, специальные условия выдачи и рефинансирования **ипотечных кредитов** либо иные аналогичные документы, утвержденные в Агентстве и содержащие основные параметры, требования и условия **ипотечного кредитного продукта** либо опции. [↑](#footnote-ref-2)