



АГЕНТСТВО  
ИПОТЕЧНОГО  
ЖИЛИЩНОГО  
КРЕДИТОВАНИЯ

УТВЕРЖДЕН

решением Правления  
АО «АИЖК»

(протокол от «12» июля 2016 г.  
№ 6/21)

**Единый стандарт ипотечного кредитования  
АО «АИЖК»**

## Оглавление

|   |    |
|---|----|
| 1. Общие положения .....                                    | 3  |
| 2. Глоссарий .....  | 3  |
| 3. Требования к параметрам ипотечных кредитов.....          | 5  |
| 4. Требования к заемщикам и залогодателям .....             | 6  |
| 5. Требования к предмету ипотеки.....                       | 7  |
| 6. Требования к страховому обеспечению .....                | 12 |
| 7. Требования к процедурам верификации и андеррайтинга..... | 13 |
| 8. Требования к ипотечной сделке.....                       | 13 |

## 1. Общие положения

Единый стандарт ипотечного кредитования АО «АИЖК» (далее – Стандарт) представляет собой свод требований к параметрам ипотечного кредита (займа), заемщикам и залогодателям, обеспечению, бизнес-процессам, которые применяются АО «АИЖК» при выдаче ипотечных займов и рефинансировании обеспеченных ипотекой обязательств в соответствии с условиями договоров, заключаемых с партнерами.

Требования Стандарта (за исключением случаев, когда это оговорено отдельно) устанавливаются на дату заключения кредитного договора (договора займа).

## 2. Глоссарий

|  |  |
|--|--|
| Андеррайтинг                               | Процедура анализа (на основе верифицированных данных) платежеспособности и кредитоспособности заемщика (заемщиков), ликвидности предмета ипотеки, параметров ипотечного кредита и оценки кредитного риска с целью выработки решения о принятии кредитного риска по ипотечному кредиту.   |
| Верификация                                | Процедура подтверждения достоверности, полноты, непротиворечивости и соответствия установленным требованиям документов и информации, которая проводится на этапах принятия решения о предоставлении ипотечного кредита (андеррайтинга) и в течение всего срока ипотечного кредитования.  |
| Взаимозависимые лица заемщиков             | Супруг, дети (независимо от возраста), родители, усыновители и усыновленные, полнородные и неполнородные братья и сестры (имеющие общих отца или мать), бабушки, дедушки и внуки, опекуны (попечители) и подопечные, а также иные лица, признанные членами семьи заемщика на основании решения суда.                               |
| Договор приобретения недвижимого имущества | Договор, направленный на возникновение права собственности на недвижимое имущество (договор купли-продажи недвижимого имущества, договор участия в долевом строительстве, договор уступки прав требования (цессии) по договору участия в долевом строительстве и иные, не запрещенные действующим законодательством, виды сделок). |
| Имущественное страхование                  | Страхование имущественных интересов, связанных с риском утраты (гибели) или повреждения предмета ипотеки.  |
| Ипотечная сделка                           | Совокупность сделок, направленных на предоставление кредита (займа) под залог приобретаемого и/или имеющегося недвижимого имущества (имущественных прав).  |
| Ипотечный кредит                           | Кредит (заем), предоставленный в соответствии  |

|   |   |
|---|---|
|   | с законодательством Российской Федерации и обеспеченный залогом Предмета ипотеки.   |
| Ипотечный кредитный продукт (Ипотечный продукт) | Совокупность условий и требований к Ипотечным сделкам, включая требования к заемщикам, предмету ипотеки, порядку погашения и/или другим параметрам.   |
| Кредитная линия                                 | Способ предоставления ипотечного кредита несколькими частями (траншами) с установлением ограничения по общей максимальной сумме предоставляемых денежных средств (лимит выдачи).  |
| Личное страхование                              | Страхование имущественных интересов, связанных с причинением вреда жизни и здоровью в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания).  |
| Первичный кредитор                              | Юридическое лицо (кредитная/некредитная организация), которое в соответствии с законодательством Российской Федерации имеет право предоставлять ипотечные кредиты физическим лицам. В случае предоставления АО «АИЖК» ипотечных займов, АО «АИЖК» выступает в роли первичного кредитора.  |
| Предмет ипотеки                                 | Имущество, в том числе имущественные права, соответствующее требованиям Стандарта, передаваемое в залог по договору об ипотеке (ипотека в силу договора) или залог которого возникает на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств (ипотека в силу закона) в обеспечение исполнения обязательств по кредитному договору (договору займа). |
| Приобретение прав требования (закладных)        | Сделка, совершаемая в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, направленная на приобретение прав кредитора по ипотечному кредиту со всеми обеспечивающими исполнение обязательствами, в том числе продажа закладной.  |
| Процентная ставка                               | Процентная ставка, устанавливаемая АО «АИЖК» для ипотечных займов, предоставляемых АО «АИЖК».   |
| Социальная выплата                              | Выплата, предоставляемая гражданам в рамках государственных (федеральных, региональных) программ и (или) иных мероприятий, проводимых органами государственной власти в целях улучшения жилищных условий граждан, на цели приобретения (строительства) жилья, и (или) на уплату первоначального взноса/исполнение обязательств по ипотечному кредиту.                       |
| Ставка приобретения                             | Процентная ставка, устанавливаемая АО «АИЖК»  |

прав требования для определения цены сделки приобретения прав требования по ипотечному кредиту (закладных).

Участник НИС Гражданин, являющийся участником накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.

### **3. Требования к параметрам ипотечных кредитов**

Параметры каждого ипотечного кредита устанавливаются в соответствии с требованиями настоящего раздела, а также с учетом условий ипотечного кредитного продукта.

#### **3.1. Срок ипотечного кредита**

От 36 до 360 месяцев.

#### **3.2. Валюта ипотечного кредита**

Рубли Российской Федерации.

#### **3.3. Цель кредитования**

Допустимые виды целевого использования ипотечного кредита:

3.3.1. Приобретение недвижимого имущества, на которое в установленном законом порядке зарегистрировано право собственности продавца(ов) недвижимого имущества, по договору купли-продажи.

3.3.2. Приобретение недвижимого имущества на этапе строительства, а именно:

3.3.2.1. Участие в долевом строительстве в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.3.2.2. Вступление в члены жилищного, жилищно-строительного или жилищного накопительного кооператива на этапе строительства и оплата пая в таком кооперативе.

3.3.2.3. Строительство индивидуального жилого дома на имеющемся в собственности залогодателей или приобретаемом с использованием ипотечного кредита земельном участке с последующим оформлением его в собственность залогодателей.

3.3.2.4. Иные сделки, направленные на приобретение недвижимого имущества на этапе строительства, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

3.3.3. Полное погашение имеющегося ипотечного кредита (займа).

3.3.4. Иные цели, установленные паспортом ипотечного кредитного продукта.

#### **3.4. Порядок предоставления ипотечного кредита**

Ипотечный кредит может быть предоставлен:

3.4.1. Единовременно.

3.4.2. В форме кредитной линии.

#### **3.5. Виды обеспечения ипотечного кредита, применяемые по ипотечным кредитным продуктам**

3.5.1. Ипотека. Предметом ипотеки могут являться:

3.5.1.1. Недвижимое имущество, в том числе квартиры, индивидуальные жилые дома одновременно с земельными участками, на которых они расположены. Если предметом ипотеки является индивидуальный жилой дом (часть жилого дома), земельный участок, на котором расположен такой жилой дом (часть жилого дома), должен также являться предметом ипотеки и принадлежать залогодателям на праве собственности.

3.5.1.2. Имущественные права требования участника долевого строительства к застройщику, осуществляющему строительство многоквартирного дома

на основании договора участия в долевом строительстве, заключенного в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

3.5.1.3. Имущественные права, возникающие на основании договора приобретения недвижимого имущества в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.5.2. Страхование обеспечения:

3.5.2.1. Имущественное страхование.

3.5.2.2. Личное страхование.

3.5.2.3. Иные виды страхования в случаях, установленных паспортом ипотечного кредитного продукта.

### **3.6. Порядок погашения ипотечного кредита**

Виды платежей и методология их расчета устанавливаются паспортами ипотечного кредитного продукта.

### **3.7. Сумма ипотечного кредита**

3.7.1. Максимальные и минимальные значения сумм ипотечных кредитов (лимита выдачи по кредитной линии) устанавливаются паспортами ипотечных кредитных продуктов.

3.7.2. В случае кредитования на цели погашения ранее предоставленного ипотечного кредита (займа) сумма предоставляемого ипотечного кредита не может превышать остаток задолженности по погашаемому ипотечному кредиту.

3.7.3. По каждому ипотечному кредиту размер суммы ипотечного кредита определяется по результатам процедуры андеррайтинга.

3.7.4. В случаях, если это допускается условиями ипотечного кредитного продукта, сумма ипотечного кредита может быть увеличена на размер социальной выплаты, предоставляемой на частичное досрочное погашение ипотечного кредита, если сумма и сроки получения такой выплаты известны на момент заключения кредитного договора (договора займа).

### **3.8. Процентная ставка и ставка приобретения прав требования по ипотечному кредиту**

Устанавливаются в соответствии с паспортом ипотечного кредитного продукта/опции.

### **3.9. Коэффициенты (показатели), используемые для принятия решения о возможности предоставления ипотечного кредита**

3.9.1. Предельные значения коэффициентов, используемых для принятия решения о возможности предоставления ипотечного кредита, устанавливаются в соответствии с паспортом ипотечного кредитного продукта.

3.9.2. Перечень коэффициентов (показателей) и проверок, применяемых для оценки платежеспособности заемщика, устанавливается Методикой оценки кредитоспособности и платежеспособности заемщика.

## **4. Требования к заемщикам и залогодателям**

### **4.1. Требования к заемщикам**

4.1.1. Общие требования

4.1.1.1. Заемщиком является гражданин Российской Федерации.

4.1.1.2. Возраст заемщика от 21 года до 65 лет (включительно) на момент полного погашения ипотечного кредита.

4.1.1.3. Заемщик должен быть зарегистрирован по месту жительства/месту пребывания на территории Российской Федерации.

4.1.1.4. Заемщик должен обладать полной дееспособностью. В отношении заемщика нет действующих судебных разбирательств, не снятой/не погашенной судимости.

- 4.1.1.5. Заемщик не является несостоятельным (банкротом) и не признавался таковым в течение 5 лет, предшествующих подаче заявления-анкеты на получение ипотечного кредита.
- 4.1.1.6. Заемщик имеет подтвержденный доход, соответствует требованиям к кредитоспособности и платежеспособности.
- 4.1.2. Состав заемщиков:
  - 4.1.2.1. Число заемщиков по одному ипотечному кредиту – не более 4 человек. Все заемщики по одному ипотечному кредиту являются солидарными заемщиками (имеют солидарные права, обязанности и ответственность).
  - 4.1.2.2. Если заемщик, который будет включен в число собственников приобретаемой недвижимости, состоит в зарегистрированном браке, то его супруг также должен выступать по такому ипотечному кредиту солидарным заемщиком и должен быть включен в число собственников приобретаемой недвижимости, за исключением случая, когда между супругами заключен брачный договор (установлен режим раздельной собственности в отношении приобретаемого недвижимого имущества).
  - 4.1.2.3. В число заемщиков может быть включено лицо, не имеющее подтвержденного дохода, но соответствующее требованиям, предъявляемым к заемщику, установленным пп. 4.1.1.4 - 4.1.1.5 Стандарта, и являющееся взаимозависимым лицом заемщика, имеющего подтвержденный доход.

#### **4.2. Требования к залогодателям**

- 4.2.1. Число залогодателей по одному ипотечному кредиту неограниченно.
- 4.2.2. Если залогодатель один, он должен являться заемщиком, если залогодателей несколько, то хотя бы один из них должен быть заемщиком.
- 4.2.3. В число залогодателей могут быть включены:
  - 4.2.3.1. Участники целевых социальных программ или иных мероприятий по обеспечению жильем граждан (в том числе несовершеннолетние), являющиеся взаимозависимыми лицами заемщика;
  - 4.2.3.2. Несовершеннолетние, являющиеся взаимозависимыми лицами заемщика, на основании решения органа опеки и попечительства, содержащего разрешение на распоряжение имеющимся в собственности несовершеннолетнего жилым помещением (долей в нем) с обязательством наделить его правом собственности в приобретаемом жилом помещении либо на основании вступившего в законную силу решения суда о наделении несовершеннолетнего правом собственности на приобретаемое жилое помещение.

#### **4.3. Требования к заемщикам, являющимся участниками НИС**

Заемщиком и залогодателем является гражданин Российской Федерации, являющийся участником НИС.

Возраст заемщика от 25 лет до достижения предельного возраста пребывания на военной службе (в соответствии с Федеральным законом от 28.03.1998 № 53-ФЗ «О воинской обязанности и военной службе») на момент полного погашения ипотечного кредита.

#### **4.4. Требования к кредитоспособности и платежеспособности заемщиков**

Оценка кредитоспособности и платежеспособности заемщиков производится в соответствии с действующей на дату оценки Методикой оценки кредитоспособности и платежеспособности заемщика.

### **5. Требования к предмету ипотеки**

#### **5.1. Требования к недвижимому имуществу, являющемуся предметом ипотеки**

- 5.1.1. Недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, должно:
  - 5.1.1.1. Быть расположено на территории Российской Федерации.
  - 5.1.1.2. Принадлежать залогодателю (залогодателям) на праве собственности.

- 5.1.1.3. Быть подключено к централизованным или автономным системам жизнеобеспечения:
- электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю его жилую площадь;
  - сетям электроснабжения;
  - системе канализации;
  - горячему и холодному водоснабжению.
- При этом в качестве автономных систем жизнеобеспечения не допускаются печное отопление, обеспечение водой с использованием коллективных или индивидуальных скважин, не оборудованных автоматизированной системой подачи воды.
- 5.1.1.4. Иметь исправное состояние входной двери и окон, а также исправное состояние крыши (для объектов, расположенных на последних этажах).
- 5.1.1.5. Для случая, когда в роли первичного кредитора выступает АО «АИЖК»:
- недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки должно быть свободно от любых прав третьих лиц (в том числе не обременено предыдущей ипотекой, наймом или правом временного безвозмездного пользования);
  - не заключены/подписаны какие-либо договоры, в том числе предварительные, направленные на его отчуждение недвижимого имущества третьим лицам, третьи лица не предъявляют никаких требований в отношении недвижимого имущества, в том числе иски об аресте или обращении взыскания на недвижимое имущество;
  - заемщику, залогодателю неизвестны обстоятельства, на основании которых третьи лица в будущем могут предъявить в суд иск об удовлетворении требований о признании за ними права собственности или иных прав на недвижимое имущество, иски об изъятии (истребовании) или об обременении недвижимого имущества либо иные требования, удовлетворение которых может повлечь прекращение права собственности на недвижимое имущество, либо об обременении недвижимого имущества правами третьих лиц.
- 5.1.2. Жилое помещение должно соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к жилым помещениям.
- 5.1.3. Здание, в котором расположен предмет ипотеки, может относиться к объектам культурного наследия.
- 5.1.4. Требования к зданию, в котором расположен предмет ипотеки:
- 5.1.4.1. Не находится в аварийном состоянии.
- 5.1.4.2. Не состоит на учете для проведения капитального ремонта с отселением.
- 5.1.4.3. Имеет износ менее 70% (включительно).
- 5.1.5. Жилой дом должен иметь каменный (бутовый, бутобетонный или кирпичный) или железобетонный фундамент.
- 5.1.6. Предметом ипотеки не может выступать недвижимое имущество, расположенное в многоквартирных домах, межэтажные перекрытия которых полностью состоят из деревянных конструкций.
- 5.1.7. При передаче в залог жилого дома земельный участок, на котором он расположен, подлежит также передаче в залог.
- 5.1.8. Требования к земельному участку, являющемуся предметом ипотеки:
- 5.1.8.1. Земельный участок должен относиться к категории земель населенных пунктов.
- 5.1.8.2. Вид разрешенного использования земельного участка должен обеспечивать его владельцу законное право на эксплуатацию жилого дома (с правом постоянного проживания/регистрации).
- 5.1.8.3. Площадь земельного участка не должна превышать 2 тыс. кв. метров, при этом не должны нарушаться предельные минимальные размеры площади земельного участка для использования в целях жилищного строительства (эксплуатации жилого дома), которые установлены требованиями действующего законодательства и/или нормативными актами региональной власти.



- 5.1.8.4. На земельном участке не должно быть капитальных строений, в том числе объектов незавершенного строительства, право собственности залогодателя на которые не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.
- 5.1.8.5. Земельный участок может быть обременен установленным публичным сервитутом.

## **5.2. Требования к имущественным правам требования участника долевого строительства**

Договор участия в долевом строительстве или договор уступки прав требования по такому договору должен быть заключен в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Объект долевого строительства должен быть расположен на территории Российской Федерации в объекте, включенном в один из перечней аккредитованных АО «АИЖК» объектов строительства на дату приобретения АО «АИЖК» прав требования по кредитному договору (договору займа) или на дату предоставления ипотечного займа, если первичным кредитором выступает АО «АИЖК».

Предмет ипотеки, приобретенный путем участия в долевом строительстве, должен соответствовать требованиям пункта 5.1 Стандарта.

## **5.3. Требования в отношении перепланировки и/или переустройства недвижимого имущества**

Недвижимое имущество соответствует требованиям АО «АИЖК» при наличии в предмете ипотеки перепланировки и/или переустройства, если такие перепланировки и/или переустройства:

- 5.3.1. Согласованы, а именно перепланировка и/или переустройство проведены с соблюдением требований законодательства Российской Федерации и подтверждены документально.
- 5.3.2. Включены государственными жилищными инспекциями в перечень перепланировок и/или переустройств, которые не требуют согласования или могут быть согласованы в упрощенном (уведомительном) порядке.
- 5.3.3. Не относятся к перечню следующих перепланировок и/или переустройств:
  - 5.3.3.1. Частичный или полный снос несущей конструкции (за исключением монтажа арочного блока в дверном проеме).
  - 5.3.3.2. Устройство или закладка оконных блоков (внешняя стена дома) в рамках жилой/нежилой площади с единственным внешним оконным блоком.
  - 5.3.3.3. Объединение помещения с лоджией или балконом за счет частичного сноса оконно-дверного блока и/или переноса нагревательных элементов на площадь лоджии или балкона.
  - 5.3.3.4. Отверстия в полу лоджии или балкона.
  - 5.3.3.5. Обустройство кухни на жилой площади, площади санузлов и площади летних помещений (балкон, лоджия и т.п.).
  - 5.3.3.6. Обустройство санузлов на площади кухни, жилых помещений и летних помещений (балкон, лоджия и т.п.).
  - 5.3.3.7. Включение помещений общего пользования здания в общую площадь квартиры (без договора аренды помещений общего пользования или иного правоустанавливающего или разрешающего документа).
  - 5.3.3.8. Изменение конструкции вентиляционных коробов (кроме жилых помещений, расположенных на первом этаже, ниже которого расположен технический этаж).
  - 5.3.3.9. Установка камина с дымоходом (за исключением камина, являющегося предметом декора).
  - 5.3.3.10. Переустройство и/или перепланировка помещений в многоквартирном доме и жилом доме, затрагивающие газовое оборудование.

- 5.3.3.11. Перенос газовой плиты/газовой колонки за пределы кухонного помещения, в котором находились изначально (перенос газовой плиты/газовой колонки в пределах кухонного помещения допустим).
- 5.3.3.12. Иные недопустимые перепланировки и/или переустройства. К недопустимым относятся: перепланировка и/или переустройство помещения, ведущие к нарушению прочности или разрушению несущих конструкций здания, нарушению в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшению сохранности и внешнего вида фасадов, нарушению противопожарных устройств.

#### **5.4. Требования к оценке предмета ипотеки**

- 5.4.1. В целях составления закладной, рыночная стоимость предмета ипотеки должна подтверждаться отчетом об оценке предмета залога.
- 5.4.2. Оценочная компания должна соответствовать требованиям АО «АИЖК», при наличии таких требований.
- 5.4.3. В случае если при приобретении недвижимости на первичном рынке права требования по кредитному договору (договору займа) и залог имущественных прав требования не удостоверяются закладной согласно паспорту ипотечного кредитного продукта, отчет об оценке предмета ипотеки не является обязательным.
- 5.4.4. При передаче в залог жилого дома и земельного участка, на котором расположен жилой дом, оценка должна проводиться отдельно для жилого дома и для земельного участка.
- 5.4.5. В случае если при приобретении недвижимости на первичном рынке права требования по кредитному договору (договору займа) и залог имущественных прав требования удостоверяются закладной, рыночная стоимость предмета ипотеки подтверждается:
  - 5.4.5.1. На этапе строительства – отчетом об оценке имущественных прав требования.
  - 5.4.5.2. По окончании строительства – отчетом об оценке готового (введенного в эксплуатацию) недвижимого имущества.  
В случае если в отчете об оценке имущественных прав требования в соответствии с федеральными стандартами оценки дополнительно была определена рыночная стоимость недвижимого имущества с учетом допущения завершения объекта на дату оценки, подтверждение рыночной стоимости готового недвижимого имущества отдельным отчетом об оценке не требуется.
- 5.4.6. Отчет об оценке:
  - 5.4.6.1. Должен соответствовать требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, раздел отчета об оценке «Основные факты и выводы» должен быть оформлен в соответствии с формой, установленной АО «АИЖК».
  - 5.4.6.2. Должен быть составлен оценщиком, соответствующим требованиям действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.
  - 5.4.6.3. Должен подтверждать величину рыночной стоимости предмета ипотеки, и содержать эти сведения по состоянию на дату не ранее, чем за 6 (шесть) месяцев от даты проведения оценки до даты регистрации залога недвижимости (имущественных прав требования).
  - 5.4.6.4. Должен содержать также свидетельство, подтверждающее членство оценщика в саморегулируемой организации оценщиков, и действующий полис (договор) добровольного страхования гражданской ответственности оценщика, действующие на дату проведения оценки и составления отчета об оценке.
- 5.4.7. Рыночная стоимость предмета ипотеки должна быть определена оценщиком на дату проведения оценки, основываясь на анализе всей полученной информации на основе требований действующего законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе информации, ставшей

известной оценщику вследствие непосредственного восприятия (осмотра) предмета ипотеки.

5.4.8. Оценщик обязан отразить в отчете об оценке отсутствие необходимой документации и информации или, в случае если отсутствие информации препятствует осуществлению объективной оценки, не предоставлен доступ к предмету ипотеки для непосредственного восприятия (осмотра), отказаться от ее проведения.

#### **5.5. Порядок определения стоимости предмета ипотеки**

Стоимость предмета ипотеки для целей расчета коэффициента К/З согласно п. 5.6 Стандарта определяется следующим образом:

5.5.1. При залоге приобретаемого недвижимого имущества (в том числе при приобретении на этапе строительства с оформлением залога имущественных прав требования) с удостоверением залога закладной стоимость предмета ипотеки определяется как наименьшая из двух величин:

5.5.1.1. Цена договора приобретения недвижимого имущества.

5.5.1.2. Рыночная стоимость согласно отчету об оценке.

5.5.2. При залоге имущественных прав требования приобретаемого на этапе строительства недвижимого имущества без удостоверения залога закладной стоимость предмета ипотеки определяется как цена договора приобретения недвижимого имущества.

5.5.3. При залоге имеющегося в собственности заемщика(ов) недвижимого имущества стоимость предмета ипотеки определяется как рыночная стоимость согласно отчету об оценке.

5.5.4. При залоге приобретаемого индивидуального жилого дома с земельным участком стоимость предмета ипотеки определяется как сумма наименьших из двух величин, определяемых отдельно по жилому дому и земельному участку:

5.5.4.1. Цена договора приобретения недвижимого имущества.

5.5.4.2. Рыночная стоимость согласно отчету об оценке.

5.5.5. При залоге земельного участка, на котором осуществляется строительство индивидуального жилого дома, стоимость предмета ипотеки определяется как наименьшая из двух величин:

5.5.5.1. Планируемая стоимость строительства согласно договору подряда, сметному расчету и т.п.

5.5.5.2. Рыночная стоимость земельного участка согласно отчету об оценке.

#### **5.6. Коэффициент Кредит/залог (К/З)**

Коэффициент К/З – это выраженное в процентах соотношение суммы ипотечного кредита к стоимости предмета ипотеки.

Расчет коэффициента К/З производится на этапе проведения андеррайтинга предмета ипотеки.

Коэффициент К/З рассчитывается по формуле:

$$\text{Коэффициент К/З} = \frac{K * 100\%}{З}$$

где:

К – сумма ипотечного кредита,

З – стоимость предмета ипотеки, определенная в соответствии с п. 5.5 Стандарта.

Полученное значение округляется по математическим правилам до целого числа.

Предельное значение коэффициента К/З устанавливается в соответствии с параметрами каждого ипотечного кредитного продукта.

## **6. Требования к страховому обеспечению**

### **6.1. Общие требования**

- 6.1.1. Страхование должно осуществляться с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации.
- 6.1.2. Виды страхового обеспечения устанавливаются условиями паспортов ипотечных кредитных продуктов.
- 6.1.3. Договоры страхования должны быть заключены по типовой форме со страховой компанией, удовлетворяющей требованиям АО «АИЖК» на момент приобретения АО «АИЖК» прав требований по кредитному договору (договору займа) или на дату предоставления ипотечного займа, если первичным кредитором выступает АО «АИЖК». Подтверждением соответствия страховой компании требованиям АО «АИЖК» является включение страховой компании в список компаний, размещенный на сайте АО «АИЖК».
- 6.1.4. Страхование осуществляется за счет средств страхователя.
- 6.1.5. Страховые взносы могут уплачиваться как единовременно за весь срок страхования, так и периодически (ежегодно) в течение срока погашения ипотечного кредита.
- 6.1.6. Выгодоприобретателем первой очереди по договорам страхования является первичный кредитор, а в случае передачи прав требований по кредитному договору (договору займа) – новый кредитор.

### **6.2. Имущественное страхование**

- 6.2.1. Обязательным видом страхового обеспечения ипотечного кредита является имущественное страхование предмета ипотеки.
- 6.2.2. Имущественное страхование осуществляется по факту оформления права собственности заемщика (залогодателя) на предмет ипотеки.
- 6.2.3. Заключение договора страхования допускается как в дату, так и после заключения кредитного договора (договора займа).
- 6.2.4. Страхователем по договору имущественного страхования должно выступать лицо, являющееся заемщиком и залогодателем.
- 6.2.5. Срок действия договора страхования должен составлять не менее срока действия кредитного договора (договора займа).
- 6.2.6. Страховая сумма по договору страхования составляет на каждую дату срока действия договора страхования не менее остатка денежного обязательства заемщика, увеличенного на 10% (Десять процентов), при этом страховая сумма не может превышать стоимости предмета ипотеки на момент заключения договора страхования.

### **6.3. Личное страхование**

- 6.3.1. Рекомендуемым видом страхового обеспечения (оформляется по желанию заемщика) является личное страхование.
- 6.3.2. Условиями ипотечного кредитного продукта может быть предусмотрена надбавка к процентной ставке (ставке приобретения прав требования по ипотечному кредиту (займу)) при отказе заемщика от оформления либо пролонгации договора личного страхования.
- 6.3.3. Заключение договора личного страхования допускается как в дату, так и после заключения кредитного договора (договора займа).
- 6.3.4. Срок действия договора личного страхования должен составлять не менее срока действия кредитного договора (договора займа).
- 6.3.5. Все заемщики, имеющие подтвержденный доход, должны выступать в качестве застрахованных лиц в совокупности на всю сумму денежного обязательства по кредитному договору (договору займа), пропорционально доле дохода каждого заемщика в совокупном доходе.
- 6.3.6. Страховая сумма по договору личного страхования на каждую дату срока действия договора страхования составляет сумму не менее остатка денежного обязательства, увеличенного на 10% (Десять процентов).

## **7. Требования к процедурам верификации и андеррайтинга**

### **7.1. Общие требования**

- 7.1.1. Предоставлению ипотечного кредита всегда должна предшествовать процедура андеррайтинга.
- 7.1.2. Задача андеррайтинга – при условии достоверности данных обеспечить принятие решения о возможности предоставления ипотечного кредита и его допустимых параметрах.
- 7.1.3. Достоверность данных по ипотечному кредиту должна подтверждаться проведением процедуры верификации.
- 7.1.4. Процедуры андеррайтинга и верификации осуществляет первичный кредитор, за исключением случая, когда данные процедуры осуществляются АО «АИЖК» или организацией, уполномоченной АО «АИЖК».

### **7.2. Требования к процедуре андеррайтинга заемщика**

Андеррайтинг заемщика состоит из следующих этапов:

- 7.2.1. Верификация предоставленных заемщиком документов и подтверждение сведений в части:
  - 7.2.1.1. Личных данных заемщика (залогодателя).
  - 7.2.1.2. Данных о трудовой деятельности заемщика.
  - 7.2.1.3. Данных о доходах заемщика и постоянных расходах заемщика.
  - 7.2.1.4. Данных о кредитной истории, активах и обязательствах заемщика.
- 7.2.2. Андеррайтинг заемщика, а именно:
  - 7.2.2.1. Оценка заемщика с целью определения его кредитоспособности и платежеспособности.
  - 7.2.2.2. Расчет индивидуальных параметров ипотечного кредита.

### **7.3. Требования к процедуре андеррайтинга предмета ипотеки**

Процедура андеррайтинга предмета ипотеки состоит из следующих этапов:

- 7.3.1. Правовая экспертиза возможности принятия потенциального предмета ипотеки в обеспечение ипотечного кредита.
- 7.3.2. Проверка соответствия предмета ипотеки требованиям действующего законодательства Российской Федерации и Стандарта.

## **8. Требования к ипотечной сделке**

### **8.1. Общие требования**

- 8.1.1. Ипотечный кредит должен быть предоставлен с соблюдением требований действующего законодательства Российской Федерации, с применением типовых форм, утвержденных или согласованных АО «АИЖК».
- 8.1.2. Кредитно-обеспечительная документация по ипотечной сделке может быть оформлена в форме электронных документов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.
- 8.1.3. Право требования по кредитному договору (договору займа) и право залога недвижимости (имущественных прав требования) должны быть удостоверены закладной. Право залога имущественных прав требования может быть не удостоверено закладной в следующих случаях:
  - 8.1.3.1. Первичным кредитором выступает АО «АИЖК».
  - 8.1.3.2. Такая возможность предусмотрена паспортом ипотечного кредитного продукта.
- 8.1.4. Отсутствуют противоречия между существенными условиями кредитного договора (договора займа), договоров, являющихся основанием для возникновения ипотеки и условиями закладной (при наличии).
- 8.1.5. Все операции с денежными средствами, в том числе подтверждающие целевое использование ипотечного кредита, должны производиться с составлением необходимых платежных документов.

### **8.2. Требования к участникам сделки приобретения недвижимого имущества**

- 8.2.1. Продавцом недвижимого имущества может выступать физическое, юридическое лицо, орган государственной власти или орган местного самоуправления с учетом особенностей конкретного ипотечного кредитного продукта.
- 8.2.2. Продавец недвижимого имущества не является недееспособным или ограниченно дееспособным лицом, не является несостоятельным (банкротом).
- 8.2.3. Приобретение недвижимого имущества, находящегося в собственности взаимозависимых лиц заемщика (за исключением случая описанного в п. 8.2.4 Стандарта), возможно в исключительных случаях при соблюдении всех перечисленных условий:
  - 8.2.3.1. Оплата договора приобретения (как первоначального взноса, так и суммы кредита (займа)) осуществляется только безналичным путем.
  - 8.2.3.2. Разница между оценочной стоимостью согласно отчету об оценке и стоимостью по договору приобретения не превышает 15%.
  - 8.2.3.3. Не допускается проведение подобных сделок по доверенности.
- 8.2.4. Не допускается приобретение недвижимого имущества у супруга заемщика, если такое имущество является совместной собственностью заемщика и его супруга.
- 8.2.5. Приобретение недвижимого имущества у бывшего супруга заемщика, допускается только в следующих случаях:
  - 8.2.5.1. До заключения договора приобретения недвижимого имущества произведен раздел совместно нажитого с супругом заемщика имущества путем заключения брачного договора или нотариально удостоверенного соглашения о разделе имущества и с момента такого раздела прошло более трех лет. К разделу имущества, произведенному в судебном порядке, указанный срок не применяется.
  - 8.2.5.2. Недвижимое имущество получено супругом заемщика (продавцом) в дар, в порядке наследования или по иной безвозмездной сделке.
  - 8.2.5.3. Недвижимое имущество приобретено бывшим супругом заемщика (продавцом) после расторжения брака.
- 8.2.6. Сторонами сделок, совершаемых в рамках ипотечной сделки, получены все предусмотренные законодательством Российской Федерации разрешения и согласия на совершение таких сделок.