ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к Правилам купли-продажи

закладных АО «АИЖК»

**ГАРАНТИИ и ЗАВЕРЕНИЯ**

***поставщика закладных*** в отношении его правового статуса

и передаваемых Агентству активов

В рамках каждой ***поставки закладных поставщик закладных*** предоставляет Агентству следующие гарантии и заверения:

* 1. Гарантии и заверения ***поставщика закладных*** в отношении его правового статуса
  2. ***Поставщик закладных*** является организацией, надлежащим образом учрежденной и законно осуществляющей деятельность в соответствии с законодательством Российской Федерации.
  3. ***Поставщик закладных*** соответствует критериям аккредитации (общим и предъявляемым к ***поставщику закладных***).
  4. Для ***поставки закладных*** Агентству и исполнения всех обязательств, возникающих в связи с ***поставкой***, ***поставщиком закладных*** получены все необходимые согласия, разрешения и одобрения, требующиеся в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и учредительными документами ***поставщика закладных***.
  5. На дату Предложения о выкупе отсутствуют иски, судебные разбирательства или судебные дела, рассматриваемые или осуществляемые или, насколько известно ***поставщику закладных***, могущие возникнуть, которые затрагивают или могут существенным образом затронуть ***поставщика закладных*** или его активы в любом суде, арбитражном или ином органе рассмотрения споров.
  6. ***Поставщик закладных*** надлежащим образом исполняет свои договорные и иные обязательства, имеющие существенное значение для его деятельности.
  7. ***Поставщик закладных*** не совершал и не намеревается совершать каких-либо действий, и, насколько ему известно, никакое другое лицо не совершало и не намеревается совершать каких-либо действий, которые составили бы случай несостоятельности в отношении ***поставщика закладных***.
  8. На момент Предложения о выкупе у ***поставщика закладных*** отсутствуют признаки несостоятельности (банкротства).
  9. Подписание ***поставщиком закладных договора поставки*** и иных документов, которые будут подписаны в соответствии с Правилами, а также исполнение ***поставщиком закладных*** своих обязательств по ***договору поставки*** и Правилам не противоречат и не нарушают (i) его учредительные документы, (ii) любой действующий закон или иной нормативный правовой акт, применимые к нему, (iii) любые существующие ограничения по любому договору или документу, стороной которого он является, или (iv) любое судебное или арбитражное решение, имеющее для него обязательную силу или затрагивающее ***поставщика закладных*** или его активы.
  10. Гарантии и заверения ***поставщика закладных*** в отношении передаваемых Агентству активов (по каждой передаваемой ***закладной***).
  11. ***Ипотечный кредит***, удостоверенный поставляемой ***закладной***, соответствует требованиям пункта 1.4 Правил.
  12. ***Поставщиком закладных*** приняты все возможные действия, в том числе в соответствии с требованиями Стандартов АИЖК, направленные на проверку достоверности сведений, предоставленных участниками ***ипотечной сделки***, в том числе заемщиками и залогодателями.
  13. ***Поставщик закладных*** и его работники соблюдают требования законодательства о защите персональных данных и защите прав потребителей в отношении каждой ***закладной***.
  14. Проведена проверка «юридической чистоты» сделки по приобретению Жилого помещения за счет предоставленного ***ипотечного кредита***.
  15. По результатам проверки установлено, что у заемщиков отсутствуют иные действующие обеспеченные ипотекой кредитные обязательства перед Агентством или третьими лицами, по закладным которых Агентство оказывает услуги по сопровождению.
  16. На дату направления Предложения о выкупе ***предмет ипотеки*** свободен от любых прав третьих лиц (в том числе не обременен предыдущей ипотекой, наймом или правом временного безвозмездного пользования). В отношении ***предмета ипотеки*** не заключены/подписаны какие-либо договоры, в том числе предварительные, направленные на его отчуждение третьим лицам.
  17. В отношении передаваемых Агентству ***закладных*** отсутствует угроза выявления недобросовестного действия (подлога) со стороны ***первичного кредитора*** и/или ***поставщика закладных***.
  18. На дату направления Предложения о выкупе третьи лица не предъявляют никаких требований в отношении ***предмета ипотеки***, в том числе иски об аресте или обращении взыскания на ***предмет ипотеки***. Заемщику, залогодателю и ***поставщику закладных*** не известны 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 ***предмет ипотеки***, иски об изъятии (истребовании) или об обременении ***предмета ипотеки*** либо иные требования, удовлетворение которых может повлечь прекращение права собственности залогодателя на ***предмет ипотеки***, либо об обременении ***предмета ипотеки*** правами третьих лиц.
  19. Документы, использованные при заключении ***ипотечной сделки***, полностью соответствуют требованиям к содержанию и формам документов, являющимся приложениями к Стандартам АИЖК, в том числе типовым формам договоров страхования, согласованным Агентством.
  20. ***Поставщик закладных*** полностью оплатил ***закладную*** согласно соответствующему договору купли-продажи с третьим лицом, являвшимся поставщиком закладной по отношению к ***поставщику закладных*** и, насколько известно ***поставщику закладных***, третье лицо надлежащим образом уведомило соответствующих заемщиков о передаче прав по ***закладной поставщику закладных*** (в случае, если ***поставщик закладных*** не является Первичным кредитором).
  21. ***Закладная*** полностью заполнена, включая должным образом проставленную отметку о ***поставщике закладных*** как ее законном владельце (в случае, когда ***поставщик закладных*** не является Первичным кредитором), и включает все необходимые добавочные листы и приложения.
  22. На дату направления Предложения о выкупе ***поставщику закладных*** не известно о каких-либо несоответствиях между условиями ***закладной*** и условиями ***кредитного договора/договора займа***, удостоверенного данной ***закладной***, ***договора об ипотеке***.
  23. ***Поставщик закладных*** во всех существенных отношениях выполнил свои обязательства по ***закладной*** или в связи с ***закладной***, срок выполнения которых наступил, и, насколько ему известно, ни один из заемщиков (залогодателей) или третьих лиц не заявлял о намерении предъявить и не предъявлял исков к ***поставщику закладных*** в связи с неисполнением им своих обязательств или исков, оспаривающих действительность и надлежащее составление ***закладной*** и/или документов по ***ипотечной сделке***.
  24. На дату направления Предложения о выкупе ***поставщик закладных*** не получал письменного уведомления от заемщиков о намерении произвести полное исполнение обязательств по ***закладной***.
  25. На дату направления Предложения о выкупе ***поставщик закладных*** не располагает сведениями об утрате или каком-либо повреждении ***предмета ипотеки***.
  26. На дату направления Предложения о выкупе в отношении ***закладной*** не имеется просрочек по уплате страховой премии по соответствующим Договорам (полисам) страхования, отсутствуют текущие просрочки по уплате ежемесячных аннуитетных платежей, а также не было допущено просрочек в уплате очередных платежей более чем на 30 дней.
  27. На дату направления Предложения о выкупе ***поставщик закладных*** не получал какого-либо письменного уведомления о рассмотрении, существовании или угрозе возникновения какого-либо судебного дела, спора или претензии, которые затрагивают или могут затронуть какого-либо заемщика/залогодателя, Договор (полис) страхования или ***закладную*** (в том числе о каком-либо требовании о признании недействительной и/или применении последствий недействительности к уступке прав по ***закладной***), или оказывают или могут оказать неблагоприятное воздействие на способность заемщика (залогодателя) выполнять свои обязательства в отношении ***закладной***, или дают заемщику (залогодателю) основание отказаться от исполнения таких обязательств.
  28. Насколько известно ***поставщику закладных*** на дату направления Предложения о выкупе, ***закладная*** не выбывала из владения предыдущих законных владельцев в результате кражи или иным образом против воли таких лиц и не является дубликатом ***закладной*** и не содержит отметки «дубликат».
  29. Насколько известно ***поставщику закладных*** на момент направления Предложения о выкупе, между заемщиком (залогодателем) и любым из владельцев ***закладной*** не заключалось договоров об изменении ее условий, за исключением изменений, отраженных в ***закладной*** и/или приложениях к ней.
  30. Оценка ***предмета ипотеки*** в связи с составлением ***закладной*** была проведена квалифицированным Оценщиком надлежащим образом в соответствии с установленным законодательством Российской Федерации порядком, стандартами оценки, приемлемыми для Агентства, и содержание каждого такого отчета об оценке приемлемо для добросовестного ипотечного кредитора. Оценка была проведена не ранее чем за 6 месяцев до даты выдачи ***закладной*** первоначальному залогодержателю органом, осуществившим государственную регистрацию прав.
  31. ***Поставщик закладных*** осуществил визуальную проверку ***предмета ипотеки***, в результате которой не выявлено расхождений со сведениями, предоставленными в Отчете об оценке, и подтверждает достоверность сведений, содержащихся в соответствующем Отчете об оценке и подлинниках технических документов на ***предмет ипотеки***.
  32. Информация, содержащаяся в документах ***кредитного дела***, а также сами документы, являются достоверными и полными.
  33. Информация, содержащаяся в документах ***кредитного дела***, индивидуализирована в информационной системе ***ЕИС АИЖК***, при этом информация, отраженная ***поставщиком закладных*** в ***ЕИС АИЖК***, полностью соответствует информации, содержащейся в документах ***кредитного дела***.
  34. Кредитная история, история трудоустройства (если применимо) и сведения о доходах заемщика были проверены в соответствии со Стандартами АИЖК.
  35. Насколько известно ***поставщику закладных*** после осуществления всех необходимых проверок, отсутствует угроза выявления факта мошенничества (подлога) со стороны заемщика/залогодателя, негативный отзыв работодателя или другая негативная информация, неснятые или непогашенные судимости либо обращение в суд о возбуждении судебного разбирательства в отношении заемщика/залогодателя.
  36. При выдаче ***ипотечного кредита*** (займа) заемщикам была раскрыта информация о полной стоимости ***ипотечного кредита***, а также о перечне и размере платежей, связанных с несоблюдением им условий ***кредитного договора/договора займа***.
  37. Заемщиками были осуществлены ежемесячные аннуитетные платежи по ***ипотечному кредиту*** не менее чем за первый и второй процентные периоды в соответствии с условиями ***кредитного договора/договора займа*** (если Правилами или условиями ***договора поставки***, на основании которого ***поставщик закладных*** предлагает ***закладную*** к выкупу, не оговорены условия ***поставки*** в первый и второй процентные периоды).
  38. В ***кредитном деле*** имеются необходимые документы (доверенности), подтверждающие полномочия представителей (например, кредитной организации, страховой компании и др.), и они являются действующими и соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации на момент заключения ***ипотечной сделки***.
  39. На документах ***кредитного дела*** присутствуют все необходимые надписи, подписи и печати.
  40. Количество заемщиков не превышает ограничение, установленное Стандартами АИЖК/Паспортом.
  41. Заемщики (залогодатели), составившие ***закладные***, письменно уведомлены о передаче прав по таким ***закладным поставщику закладных***.
  42. По ***закладным***, в частности, по соответствующим Ипотечным сделкам, отсутствуют лица мужского пола в возрасте до 27 лет, подлежащие призыву для прохождения срочной военной службы, выступающие в качестве Заемщика, либо, если подобный заемщик присутствует в ***ипотечной сделке***, имеется дополнительный заемщик в соответствии с требованиями Стандартов АИЖК.
  43. Условия ***кредитных договоров/договоров займа*** и ***договоров об ипотеке*** не требуют согласия заемщиков на передачу ***закладных*** в собственность Агентства.
  44. Насколько известно ***поставщику закладных***, ни одна из ***закладных*** не прекращала действия, не была отозвана или аннулирована ***поставщиком закладных***, предшествующим владельцем ***закладной***, заемщиком или третьим лицом.
  45. Насколько известно ***поставщику закладных***, на дату Предложения о выкупе ни одна ***закладная*** не является недействительной, и нет оснований для признания ее недействительной по требованию соответствующего заемщика вследствие ее составления под влиянием обмана, насилия, угрозы, введения в заблуждение или по любой другой причине.
  46. В отношении ***закладных*** между ***поставщиком закладных*** или, насколько известно ***поставщику закладных***, предшествующим владельцем ***закладных*** и соответствующим заемщиком не существует и не устанавливалось право удержания, зачета встречных требований или иных прав, позволяющих Заемщику уменьшить сумму платежей по ***закладной***.
  47. На дату направления Предложения о выкупе ***поставщик закладных*** и, насколько известно ***поставщику закладных***, ни один из предыдущих владельцев ***закладной*** не имеют неисполненных обязательств ни перед одним из заемщиков (залогодателей) и ни один из заемщиков (залогодателей) не заявлял о намерении предъявить и не предъявлял исков к ***поставщику закладных*** в связи с неисполнением ***поставщиком закладных*** своих обязательств или исков.
  48. ***Закладные*** не находятся в залоге и не содержат ограничений в части уступки ***поставщиком закладных*** прав по ***закладной***, за исключением требования об уведомлении Заемщика о такой уступке.
  49. При выдаче ***ипотечного кредита первичным кредитором***, ***поставщиком закладных*** и их аффилированными лицами с заемщиков не взимались **незаконные**[[1]](#footnote-2) комиссии.
  50. В отношении обязанных по ***закладным*** лиц, а также ***предмета ипотеки*** отсутствует отрицательное ***заключение Агентства о проведенном андеррайтинге заемщика и объекта недвижимости***, за исключением случаев, когда после предоставления отрицательного заключения Агентством было предоставлено положительное заключение в отношении этих же обязанных по ***закладным*** лиц, а также ***предмета ипотеки***, и оно явилось основанием для выдачи ***ипотечного кредита.***
  51. На дату предложения к рефинансированию у ***поставщика закладных*** отсутствует информация о признании судом обоснованным заявления о признании заемщика/залогодателя/продавца ***предмета ипотеки*** банкротом или решении суда о признании заемщика/залогодателя/продавца ***предмета ипотеки*** банкротом или об иных фактах и обстоятельствах, свидетельствующих о проведении в отношении заемщика/залогодателя/ продавца ***предмета ипотеки*** на дату предоставления ***ипотечного кредита*** или предложения закладной к рефинансированию процедур несостоятельности (банкротства), а также о проведении таких процедур в течение 5 лет, предшествующих подаче заявления-анкеты на получение ***ипотечного кредита***.
  52. На дату предложения к рефинансированию закладной, удостоверяющей права требования по договору участия в долевом строительстве/договору уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве, обеспечение исполнения обязательств застройщика перед участниками долевого строительства соответствует требованиям Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и утвержденным Агентством Требованиям к обеспечению исполнения обязательств застройщика перед дольщиками, размещенным на официальном сайте Агентства ([www.ahml.ru](file:///C:\Documents%20and%20Settings\Esherbakova\Local%20Settings\Temporary%20Internet%20Files\Content.Outlook\OWNXAP9R\www.ahml.ru)).

1. Согласно ст. 9.1 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» незаконными признаются все виды взимаемого кредитором вознаграждения за исполнение обязанностей, возложенных на кредитора нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также за услуги, оказывая которые кредитор действует исключительно в собственных интересах и в результате предоставления которых не создается отдельное имущественное благо для заемщика. [↑](#footnote-ref-2)