ДОГОВОР

купли-продажи закладных (с отсрочкой поставки)

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - О**

Москва \_\_ \_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г.

**Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования»**, именуемое далее «Агентство», в лице \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, действующего на основании \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, с одной стороны

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

заключили настоящий договор о нижеследующем:

Термины, используемые в настоящем договоре, имеют следующее значение:

**Требования АО «АИЖК»** – свод требований Агентства к условиям и порядку выдачи **ипотечных кредитов** и выкупа закладных, включая (но не ограничиваясь):

– Стандарты процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов), Стандарты ипотечного жилищного кредитования Открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», Единый стандарт ипотечного кредитования АО «АИЖК», утвержденные Агентством и размещенные на официальном сайте Агентства [дом.рф](http://xn--d1aqf.xn--p1ai/);

– Паспорт продукта/опции;

– разъяснения, опубликованные на официальном сайте Агентства [дом.рф](http://xn--d1aqf.xn--p1ai/);

– информационные письма Агентства в ЕИС АИЖК;

– документы, регламентирующие условия выкупа закладных, утвержденные АО «АИЖК» и размещенные на официальном сайте Агентства [дом.рф](http://xn--d1aqf.xn--p1ai/).

**Заключение Агентства о проведенном андеррайтинге заемщика и предмета ипотеки / Заключение** – 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.

**Опция** –действующие на дату заключения кредитного договора / договора займа дополнительные условия кредитования, расширяющие базовые условия **ипотечного кредитного продукта**, размещенные на официальном сайте Агентства [дом.рф](http://xn--d1aqf.xn--p1ai/).

**Паспорт продукта** – действующие на дату заключения кредитного договора / договора займа **паспорта ипотечных кредитных продуктов** либо опций, размещенные на официальном сайте Агентства [дом.рф](http://xn--d1aqf.xn--p1ai/).

**Процентная ставка** –размер платы за пользование **ипотечным кредитом** для заемщика, выражающийся в процентах годовых от основной суммы **ипотечного кредита**, указываемый в кредитном договоре / договоре займа и в **закладной**.

Все вышеперечисленные паспорта продуктов и опций при совместном упоминании в дальнейшем по тексту настоящего договора именуются как «Паспорт продукта».

Иные встречающиеся в настоящем договоре понятия, выделенные полужирным шрифтом, имеют значения, определенные в опубликованных на официальном сайте Агентства в сети Интернет [дом.рф](http://xn--d1aqf.xn--p1ai/) на дату подписания настоящего договора Требованиях АО «АИЖК» или Правилах купли-продажи закладных АО «АИЖК» (далее и везде по тексту настоящего договора – Правила), являющихся неотъемлемой частью настоящего договора, если иное не определено настоящим договором.

Ссылка в настоящем договоре на Поставщика, Агентство или любое другое лицо распространяется на их правопреемников, а также на их надлежащим образом уполномоченных представителей.

1. **Предмет договора**
   1. Предметом настоящего договора является передача Поставщиком Агентству **закладных**, соответствующих условиям п. 2 настоящего договора, в собственность со всеми удостоверяемыми ими правами в их совокупности и с производством на **закладных** отметок о новом владельце – Агентстве – на условиях и в порядке, указанных в действующих на **дату поставки** Правилах, если иное не оговорено Правилами, а также на условиях, указанных в настоящем договоре. Право собственности на закладные возникает у Агентства в момент производства на них отметки о новом владельце – Агентстве.
   2. Передача Агентству **закладных** Поставщиком осуществляется в объеме \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей, в том числе:

**закладных,** **ипотечные кредиты** по которым обеспечены залогом прав требования по договорам участия в долевом строительстве / договорам уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве, если объект долевого строительства входит в список объектов, прошедших процедуру уведомительной аккредитации – в объеме \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_) рублей.

* 1. Стороны согласны с тем, что окончательное решение об объеме передаваемых **закладных** по каждому месяцу срока действия настоящего договора определяется Агентством при согласовании **текущих графиков сделок**.
  2. Стороны согласны с тем, что настоящий договор содержит отдельные положения, не урегулированные Требованиями АО «АИЖК», Правилами и Паспортом продукта, но не противоречащие им.

1. **Условия приобретения закладных**
   1. Рефинансирование **ипотечных кредитов** (выкуп **закладных**) осуществляется только при условии соответствия Поставщика и поставляемых **закладных** требованиям приложения № 2 к Правилам.
   2. Рефинансированию (выкупу) подлежат **ипотечные кредиты:**
      1. Выданные в соответствии с Требованиями АО «АИЖК» и Паспортом продукта с учетом предусмотренных настоящим договором специальных условий, кредитные договоры / договоры займа по которым заключены в течение срока действия **ипотечных кредитных продуктов** и **опций**, но не ранее 01.04.2016 (включительно). Информация о завершении срока действия **ипотечных кредитных продуктов** и **опций** публикуется на официальном сайте Агентства [дом.рф](http://xn--d1aqf.xn--p1ai/) и доводится до сведения партнеров путем размещения в **ИС АИЖК** соответствующего информационного письма.
      2. Выданные в соответствии с Паспортом продукта «Ипотека с государственной поддержкой» при условии принятия анкеты-заявления на получение **ипотечного кредита** до 30.12.2016 (включительно) и подписания кредитного договора / договора займа до 28.02.2017 (включительно).
   3. Рефинансированию (выкупу), также подлежат **ипотечные кредиты**, обеспеченные правами требования по договорам участия в долевом строительстве / договорам уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве, если объект долевого строительства входит в списки объектов, прошедших процедуру аккредитации, размещенные на официальном сайте Агентства [дом.рф](http://xn--d1aqf.xn--p1ai/).

В случае если объект долевого строительства входит в размещенный на официальном сайте Агентства [дом.рф](http://xn--d1aqf.xn--p1ai/) список объектов, аккредитованных в рамках уведомительной процедуры, Поставщик принимает на себя обязательства по обратному приобретению **закладных**, удостоверяющих права требования по договорам долевого участия, в течение всего срока действия обеспеченного ипотекой обязательства до момента его прекращения в следующих случаях:

– если к плановой дате ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, срок наступления которой увеличен на 360 календарных дней, залогодержателю не будет представлена **закладная** на жилое/нежилое помещение, завершенное строительством;

– и/или в случае неисполнения заемщиком в срок с даты выдачи **ипотечного кредита** до плановой даты ввода в эксплуатацию объекта недвижимости, увеличенной на 360 календарных дней, своих обязательств по кредитному договору / договору займа, т. е. в случае возникновения в указанный период просрочки по оплате заемщиком ежемесячного аннуитетного платежа по **ипотечному кредиту** сроком более 89 (восьмидесяти девяти) календарных дней.

Плановая дата ввода в эксплуатацию указывается в проектной документации (на дату аккредитации объекта).

* 1. Расчет **ставки выкупа ипотечных кредитов**, права по которым удостоверены передаваемыми по настоящему договору **закладными**, соответствует расчету **процентной ставки**, определенному в соответствии с Паспортом продукта, действующим на дату заключения кредитного договора / договора займа, если иное не предусмотрено настоящим договором.
  2. Агентство вправе уведомить партнеров путем размещения в **ИС АИЖК** соответствующего информационного письма об изменении размера **ставки выкупа ипотечных кредитов**. Изменения вступают в силу для **ипотечных кредитов**, по которым кредитный договор / договор займазаключен по истечении 10 (десяти) рабочих дней с даты опубликования соответствующего письма в **ИС АИЖК,** если в письме не указано иное.
  3. Рефинансированию (выкупу) не подлежат:
     1. **Ипотечные кредиты**, **процентная ставка** по которым ниже **процентной ставки**, установленной в соответствии с Паспортом продукта, более чем на **3 процентных пункта.**
     2. **Ипотечные кредиты**, выданные в соответствии с Паспортом продукта «Военная ипотека», а также Паспортом опции «Переменная ставка», **процентная ставка** по которым отличается от **процентной ставки**, установленной в соответствии с Паспортом продукта/опции.
  4. Агентство вправе в одностороннем порядке приостановить выкуп **закладных** из конкретного региона, если уровень просроченной задолженности[[1]](#footnote-1)по **закладным**, выкупленным Агентством у Поставщика в данном регионе на основании настоящего договора, превышает значение α. При этом Агентство направляет Поставщику письменное уведомление о принятом решении.
     1. Значение α определяется в размере 3% (три процента) *(в случае заключения Договора на срок менее 6 месяцев – в размере 2% (два процента))* от портфеля **закладных**, выкупленных Агентством у Поставщика в конкретном регионе на основании настоящего договора.
     2. В случае снижения Поставщиком уровня просроченной задолженности в конкретном регионе по **закладным**, выкупленным на основании настоящего договора у Поставщика, ниже значения α Агентство вправе принять решение о возобновлении рефинансирования (выкупа) **закладных** из данного региона путем направления Поставщику письменного уведомления о принятом решении.
     3. Возобновление обязательств Агентства в соответствии с п. 2.7.2 настоящего договора вступает в силу с даты принятия соответствующего решения Агентством.
  5. Агентство вправе отказать в выкупе **закладных** при выявлении обстоятельств, указанных в Правилах, а также одного из следующих обстоятельств:
* **закладные** приобретены Поставщиком у лица, являющегося по отношению к Поставщику аффилированным[[2]](#footnote-2);
* в отношении сделки по приобретению Поставщиком **закладных** предъявлено требование о признании такой сделки недействительной.

1. **Цена закладных**
   1. В рамках настоящего договора **цена закладной** определяется на дату передачи Поставщиком Агентству прав на **закладную** путем производства Поставщиком на оригинале **закладной** отметки о новом владельце – Агентстве и включает в себя **стоимость закладной (по соглашению сторон)** и **учетные проценты**:

**Цена закладной = стоимость закладной (по соглашению сторон)** + **учетные проценты,**

где:

**стоимость закладной (по соглашению сторон)**  – определяется в соответствии с п. 3.2 настоящего договора;

**учетные проценты** – объем плановых (начисленных кредитором/займодавцем, но не уплаченных заемщиком) требований ипотечного кредитора/займодавца 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).

* 1. **Стоимость закладной (по соглашению сторон)** устанавливается для следующих случаев:
     1. Если **процентная ставка** по **закладной** равна или выше **ставки выкупа**, то:

**стоимость закладной (по соглашению сторон)** **=** **номинальная стоимость закладной** + (ОСЗ × В),

где:

**номинальная стоимость** – объем плановых требований по возврату остатка основного долга (остатка ссудной задолженности) на **дату поставки**, увеличенный на сумму **накопленных процентов**;

**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;

ОСЗ – остаток ссудной задолженности на **дату поставки**;

В – размер **надбавки за принятие риска раннего дефолта заемщиков и обязательств по обратному приобретению закладных**, определяемый в соответствии с Правилами, в числовом выражении.

* + 1. Если **процентная ставка** по **закладной** ниже **ставки выкупа** не более чем на **3 процентных пункта** (включительно), то **стоимость закладной (по соглашению сторон)** определяется по формуле:

**стоимость закладной (по соглашению сторон)** = **номинальная стоимость закладной** + (ОСЗ × В) – (ОСЗ × **|**К**|**),

где:

**|**К**|** – абсолютное значение коэффициента снижения цены закладной, определяемое следующим образом:

|  |  |
| --- | --- |
| Величина снижения процентной ставки по **ипотечному кредиту** относительно **ставки выкупа** (в процентных пунктах) | Абсолютное значение коэффициента |К| снижения цены закладной в зависимости от величины снижения ставки, в % |
| от –0,01 (вкл.) до –0,50 (вкл.) | 1,70 |
| от –0,51 (вкл.) до –1,00 (вкл.) | 3,40 |
| от –1,01 (вкл.) до –1,50 (вкл.) | 5,10 |
| от –1,51 (вкл.) до –2,00 (вкл.) | 6,80 |
| от –2,01 (вкл.) до –2,50 (вкл.) | 8,50 |
| от –2,51 (вкл.) до –3,00 (вкл.) | 10,30 |

* 1. Стоимостные и иные характеристики, позволяющие идентифицировать каждую **закладную**, указываются в актах приема-передачи закладных, являющихся после их подписания неотъемлемыми приложениями к настоящему договору.
  2. В фактический объем поставки (объем передаваемых Агентству **закладных**) засчитывается **стоимость закладной (по соглашению сторон)** по каждой **закладной**, указанной в актах приема-передачи закладных.

1. **Порядок оплаты закладных**
   1. Взаиморасчеты Сторон по поставляемым **закладным** осуществляются в порядке, установленном Правилами.
2. **Гарантии и заверения Поставщика**
   1. Настоящим Поставщик заверяет и гарантирует, что он ознакомлен, согласен с Правилами (включая приложение № 2 к Правилам), присоединяется к ним, обязуется выполнять и выполняет их требования в отношении каждой поставки **закладных**, производимой в рамках настоящего договора.
   2. Настоящим поставщик гарантирует, что действия, осуществляемые в рамках исполнения настоящего договора, проводятся силами лиц, прошедших обучение по заказу АО «АИЖК», если такое обучение было произведено и обязуется направлять в адрес Агентства не реже, чем один раз в 6 месяцев отчет о лицах, осуществляющих действия, предусмотренные настоящим Договором, в том числе лицах, прошедших соответствующее обучение за счет Агентства.
   3. Поставщик подтверждает, что все заверения и гарантии, сделанные в настоящем договоре (в том числе изложенные в приложении № 2 к Правилам), даны с целью побудить Агентство заключить настоящий договор и что Агентство заключило настоящий договор (помимо всего прочего) на основе этих заверений и гарантий, при этом полностью полагаясь на эти заверения и гарантии, несмотря на любую иную информацию, которая имелась в его распоряжении. Достоверность всех заверений и гарантий имеет существенное значение для Агентства.
3. **Ответственность Сторон**
   1. При исполнении условий настоящего договора Стороны несут ответственность в соответствии с Правилами, а также условиями настоящего договора.
   2. В случае признания судом факта получения первичным кредитором с заемщика **незаконных комиссий** в рамках сделки по выдаче **ипотечного кредита**, по **закладным**, выкупленным Агентством у Поставщика, Поставщик несет ответственность в соответствии с Правилами.
   3. Агентство вправе предъявить Поставщику требование обратного приобретения **закладных**/ уступки прав требований по кредитному договору / договору займа, а Поставщик обязан удовлетворить его путем заключения договора обратного выкупа (купли-продажи) закладной / договора уступки прав требований в следующих случаях:
      1. при выявлении оснований, перечисленных в Правилах и/или в настоящем договоре;
      2. при выявлении обстоятельств, указанных в п. 2.8 настоящего договора.
   4. Обратное приобретение **закладных**или прав требования производится по цене, равной сумме:

* остатка основного долга на дату передачи **закладных** или прав требования Поставщику;
* начисленных, но не уплаченных процентов за пользование заемными средствами на дату передачи закладных или прав требования Поставщику;
* присужденных вступившим в законную силу решением суда штрафных санкций и судебных расходов (при наличии такого решения суда), установленных по **закладной** или договору, влекущему возникновение денежного обязательства;
* суммы **надбавки за принятие риска раннего дефолта заемщиков и обязательств по обратному приобретению закладных**(ОСЗ×В), предусмотренной п. 3.2 настоящего договора. В случае выявления обстоятельств, указанных в п. 6.2 настоящего договора и неисполнения требований Правил, предъявляемых в указанном случае, сумма **надбавки за принятие риска раннего дефолта заемщиков и обязательств по обратному приобретению закладных**(ОСЗ×В) уплачивается в двукратном размере, но не менее 1,5% (полутора процентов) от суммы предоставленного заемщику **ипотечного кредита**.
  1. Обратная передача прав по **закладным** от Агентства к Поставщику осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами.

1. **Порядок разрешения споров**
   1. Споры, которые могут возникнуть при исполнении условий настоящего договора, Стороны разрешают путем переговоров.
   2. При недостижении взаимоприемлемого решения Стороны могут передать спорный вопрос на разрешение в судебном порядке в Арбитражный суд г. Москвы.
2. **Заключительные положения**
   1. Срок действия настоящего договора – с 01.04.2017 до 31.12.2017, если не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до истечения срока договора ни одна из Сторон договора не выразит желания прекратить его действие, договор считается автоматически пролонгированным до 31.03.2018 на тех же условиях. Срок действия обязательств Поставщика в отношении обратного выкупа поставленных в рамках настоящего договора **закладных** в порядке и случаях, установленных Правилами, установлен Правилами.
   2. Настоящий договор действует до полного исполнения Сторонами обязательств по настоящему договору. Прекращение обязательств не освобождает Стороны от ответственности за нарушения, если таковые имели место при исполнении условий настоящего договора.
   3. В течение всего срока действия настоящего договора любая из Сторон в случае изменения платежных реквизитов, указанных в п. 9 настоящего договора, обязуется уведомить другую Сторону официальным письмом за подписью руководителя и главного бухгалтера не позднее чем за 5 (пять) рабочих дней до даты начала действия новых платежных реквизитов.
   4. При несвоевременном уведомлении об изменениях согласно п. 8.3 настоящего договора действительными считаются ранее указанные платежные реквизиты.
   5. Стороны вправе изменить адреса для уведомлений, включая адреса электронной почты, письменно не позднее 2 (двух) рабочих дней с даты изменения, уведомив о таком изменении другую Сторону настоящего договора.
   6. При несвоевременном уведомлении об изменениях согласно п. 8.5 настоящего договора, действительными считаются ранее указанные адреса для уведомлений и вся переписка, отправленная на данный адрес, считается полученной.
   7. Стороны пришли к соглашению, что информация, направленная по адресу закрытой электронной почты, указанному в п. 9 настоящего договора, считается полученной адресатом в дату ее отправки.
   8. Настоящий договор составляет и выражает все договорные условия и понимание между участвующими в них Сторонами в отношении всех упомянутых здесь вопросов, при этом все предыдущие обсуждения, обещания и представления между Сторонами, если таковые имелись, теряют силу.
   9. Во всем ином, что не предусмотрено настоящим договором и Правилами, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
3. **Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Акционерное общество «Агентство ипотечного жилищного кредитования»  Местонахождение: 125009 г. Москва, ул. Воздвиженка, дом 10  Почтовый адрес: 125993 г. Москва, ул. Воздвиженка, дом 10  ИНН 7729355614, КПП 770401001 р/с 40701810500000012448  в Банке ГПБ (АО), г. Москва,  к/с 30101810200000000823  БИК 044525823  Тел. (495) 775-47-40  Факс (495) 775-47-41  Электронная почта: mailbox@ahml.ru  Генеральный директор  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Главный бухгалтер  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. | \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Местонахождение: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Почтовый адрес: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  ИНН \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  КПП \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  р/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  к/с \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  в \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  БИК \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Тел. (\_\_\_\_\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Факс (\_\_\_\_\_\_)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Электронная почта: (указывается адрес закрытой электронной почты)  Руководитель  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  Главный бухгалтер  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  м.п. |

1. Уровень просроченной задолженности рассчитывается как отношение суммарного текущего остатка основного долга по закладным с просроченной задолженностью по аннуитетному платежу сроком 30 дней и более к суммарному остатку основного долга на дату рефинансирования по закладным, выкупленным Агентством у Поставщика. [↑](#footnote-ref-1)
2. Под аффилированным лицом Поставщика для целей настоящего договора понимается лицо, признаваемое аффилированным в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, а также лицо, в отношении которого у Поставщика присутствуют признаки заинтересованности в совершении сделки, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации. [↑](#footnote-ref-2)