ПРИЛОЖЕНИЕ № 9

УТВЕРЖДЕНО

приказом заместителя генерального директора АО «АИЖК»
от «\_\_\_» \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 2016 г. №\_\_\_\_

ДОГОВОР

купли-продажи Закладных (с отсрочкой поставки)

**№ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ДУДС - ПС**

Москва \_\_ \_\_\_\_\_\_\_ 2016 г.

**Акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»**, 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:

**Стандарты Агентства/Стандарты** –Стандарты процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) и Стандарты ипотечного жилищного кредитования Открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», утвержденные Агентством и размещенные на официальном сайте Агентства ([www.ahml.ru](http://www.ahml.ru)).

**ИУР** – действующие на ***дату поставки*** Индивидуальные условия рефинансирования, регулирующие, в том числе параметры предлагаемых к рефинансированию (выкупу) Поставщиком ***ипотечных кредитов*** в зависимости от присвоенного Агентством Поставщику ***рейтинга***, размещенные на официальном сайте Агентства ([www.ahml.ru](http://www.ahml.ru)).

**Заключение Агентства о проведенном андеррайтинге заемщика и объекта недвижимости/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, направляемое на официальном бланке Агентства за подписью уполномоченного лица, предоставляемое Агентством в соответствии с условиями настоящего договора.

**Опция** –действующие на дату заключения ***кредитного договора/договора займа*** дополнительные условия кредитования, расширяющие базовые условия ипотечного кредитного продукта, размещенные на официальном сайте Агентства ([www.ahml.ru](http://www.ahml.ru)).

**Паспорт продукта** – действующий на дату заключения ***кредитного договора/договора займа*** ***паспорт ипотечного кредитного продукта*** «Переменная ставка», размещенный на официальном сайте Агентства ([www.ahml.ru](http://www.ahml.ru)).

**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 курсивным шрифтом, имеют значения, определенные в опубликованных на официальном сайте Агентства в сети Интернет [www.ahml.ru](file:///C%3A%5CDocuments%20and%20Settings%5CEsherbakova%5CLocal%20Settings%5CTemporary%20Internet%20Files%5CContent.Outlook%5COWNXAP9R%5Cwww.ahml.ru) на дату подписания настоящего договора Стандартах и 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.

На дату заключения настоящего договора Поставщику присвоен\_\_\_ ***рейтинг***. В течение срока действия настоящего договора Агентство вправе принять решение об изменении ***рейтинга*** Поставщика (но не чаще одного раза в месяц), направив письменное уведомление Поставщику о принятом решении. Указанный ***рейтинг*** используется исключительно для реализации настоящего договора и не зависит от ***рейтинга***, который может быть присвоен Поставщику при заключении иных договоров и соглашений.

1. **Предмет договора**
	1. Предметом настоящего договора является передача Поставщиком Агентству ***закладных,*** соответствующих требованиям Стандартов Агентства, Паспорта продукта, Опций и ИУР, 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 заключения ***кредитного договора/договора займа*** 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 (далее – Общий объем сделок по Договору).
	3. Стороны согласны с тем, что:
* объем ***закладных***, передаваемых по настоящему договору в каждый из месяцев срока действия настоящего договора, определяется в размере величины, равной отношению Общего объема сделок по договору и количества месяцев срока действия настоящего договора;
* окончательное решение об объеме передаваемых ***закладных*** по каждому месяцу срока действия настоящего договора определяется Агентством при согласовании Текущих графиков сделок.
	1. Стороны согласны с тем, что настоящий договор содержит отдельные положения, не урегулированные Стандартами АИЖК, Правилами, ИУР и Паспортом продукта.
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) у Поставщиков закладных 1–3-го рейтинга подлежат ипотечные кредиты, выданные с применением опции «Долевое строительство» на приобретение объектов недвижимости путем заключения договоров участия в долевом строительстве, если объект долевого строительства входит в список объектов, прошедших процедуру уведомительной аккредитации.

При этом Поставщик принимает на себя обязательства по обратному приобретению закладных, удостоверяющих права требования по договорам долевого участия, 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 помещение, завершенное строительством;
* 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.

 При этом плановая дата ввода в эксплуатацию указывается в проектной документации и фиксируется на дату аккредитации объекта недвижимости.

* 1. Расчет ***ставки рефинансирования ипотечных кредитов***, права по которым удостоверены передаваемыми по настоящему договору ***закладными***, соответствует расчету ***процентной ставки***, определенному в соответствии с Паспортом продукта.
	2. Рефинансированию (выкупу) не подлежат ***ипотечные кредиты***, процентная ставка по которым отличается от процентной ставки, установленной в соответствии с Паспортом продукта.
	3. ***Ипотечные кредиты*** у Поставщиков 3-5-го рейтингов подлежат рефинансированию (выкупу) при обязательном наличии положительного Заключения Агентства о проведенном андеррайтинге заемщика и объекта недвижимости.

При этом дата выдачи ***ипотечного кредита*** должна быть не позднее даты выдачи ***ипотечного кредита***, указанной в Заключении.

* 1. В случае не предоставления Поставщиком и/или первичным кредитором (займодавцем), являющимся некредитной организацией, документов о членстве в саморегулируемой организации (СРО) Агентство оставляет за собой право отказать в рефинансировании (выкупе) ***закладных***.
	2. 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 значения α. При этом Агентство направляет Поставщику письменное уведомление о принятом решении.
		1. Значение α определяется 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 Агентствав соответствии с п. 2.7.2 настоящего договора вступает в силу с даты принятия соответствующего решения Агентством.
	3. Агентство вправе отказать в выкупе ***закладных*** при выявлении 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;
* заключение о соответствии ***закладной*** требованиям Агентства (I класс) на дату предложения Поставщиком Агентству ***закладной*** к рефинансированию (выкупу) предоставлено ***экспертом***, являющимся по отношению к Поставщику аффилированным лицом.

*Пункт 2.8 включается в договор для аффилированных партнеров.*

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 ***номинальную стоимость закладной,*** надбавку за принятие риска раннего дефолта ***заемщиков*** и обязательств по обратному приобретению ***закладных*** (В) и ***учетные проценты***:

***Цена закладной = номинальная стоимость +*** (ОСЗ × В) + ***учетные проценты,***

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. 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 сумма ОСЗ, накопленных процентов(при наличии) и надбавки за принятие риска раннего дефолта ***заемщиков*** и обязательств по обратному приобретению ***закладных***, указанной в Актах приема-передачи закладных.
1. **Порядок оплаты закладных**
	1. Взаиморасчеты Сторон по поставляемым ***закладным*** (в том числе с использованием предварительной оплаты) осуществляются в порядке, установленном Правилами.
	2. Стороны договорились, что Поставщику за пользование денежными средствами, предоставленными Агентством на условиях предварительной оплаты, начисляется плата в процентах годовых (П). Величина платы (П) определяется следующим образом:

$П= МАКС\left\{9\%;ключевая ставка Банка России+1,5\%\right.\}$**,**

где П – величина платы за пользование денежными средствами, предоставленными на условиях предварительной оплаты, в процентах годовых;

Ключевая ставка Банка России устанавливается на дату зачисления суммы предварительной оплаты на счет Поставщика.

1. **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. 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.
2. **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, Агентство вправе направить соответствующее уведомление Поставщику, а Поставщик 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 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 на срок не менее 3-х (трех) месяцев и не заключать с поставщиком закладных договоры поставки с даты приостановки аккредитации до даты восстановления аккредитации Поставщика.
	1. Неоднократное выявление Агентством (двух и более раз в течение календарного года) случаев неисполнения или отказа от исполнения Поставщиком обязанности, предусмотренной пунктом 6.2 настоящего договора, является основанием для приостановки Агентством в одностороннем порядке исполнения своих обязательств по настоящему договору до полного устранения Поставщиком выявленного нарушения по взиманию незаконных комиссий либо для направления Агентством поставщику закладных уведомления об одностороннем расторжении 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, а также неисполнения Поставщиком обязательств, установленных пунктом 6.2. настоящего Договора, Агентство в течение срока действия кредитного договора (договора займа) вправе предъявить Поставщику требование обратного приобретения ***закладных*** или прав требования по договору, влекущему возникновение денежного обязательства (далее — права требования), а Поставщик обязуется приобрести такие ***закладные*** или права требования 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;
* надбавки за принятие риска раннего дефолта ***заемщиков*** и обязательств по обратному приобретению ***закладных*** (В), предусмотренной пунктом 3.1. настоящего Договора, в двукратном размере, но не менее 1,5 % (полутора процентов) от суммы предоставленного ***заемщику*** ***ипотечного кредита***.
	1. 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 случаях:
		1. при выявлении оснований, перечисленных в Стандартах Агентства, Правилах и/или в настоящем договоре;
		2. при выявлении обстоятельств, указанных в п. 2.8 настоящего договора.

Обратная передача прав по ***закладным*** от Агентства к Поставщику закладных осуществляется в порядке, предусмотренном Правилами.

*Пункты 6.5, 6.5.1 и 6.5.2 включаются в договор для аффилированных партнеров.*

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 \_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ 20\_\_ г. по 29 апреля 2016 г., за исключением обязательств Поставщика в отношении обратного выкупа поставленных в рамках настоящего Договора ***закладных*** в порядке и случаях, установленных Правилами, – срок действия таких обязательств 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, действительным 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, Стороны руководствуются действующим законодательством Российской Федерации.
3. **Адреса, реквизиты и подписи Сторон**

|  |  |
| --- | --- |
| Акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»Местонахождение (почтовый адрес):Новочеремушкинская ул., д. 69,г. Москва,117418ИНН 7729355614, КПП 772701001р/с 40701810000000065477 в ПАО АКБ «Связь-Банк»,к/с 30101810900000000848 БИК 044525848.Тел. (495) 775-47-40.Факс (495) 775-47-41.Электронная почта: mailbox@ahml.ruГенеральный 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 РФ, а также лицо, в отношении которого у Поставщика присутствуют признаки заинтересованности в совершении сделки, предусмотренные действующим законодательством РФ. [↑](#footnote-ref-2)