ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

УТВЕРЖДЕНО

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

**Паспорт ипотечного кредитного продукта**

**«Переменная ставка»**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Параметр** | | **Описание** |
| **1** | Название | «Переменная ставка» |
| **2** | Назначение | Базовый ипотечный кредитный продукт с переменной процентной ставкой и фиксированным размером платежа |
| **3** | Термины и определения | Все встречающиеся по тексту паспорта термины и определения толкуются и применяются в соответствии со Стандартами [[1]](http://www.ahml.ru/ru/participants/prodacts/standart/pasport/#_ftn1) |
| **4** | Цель кредитования | **4.1.** Приобретение квартиры в многоквартирном доме (в том числе жилом доме блокированной застройки) путем заключения договора купли-продажи.  **4.2.** Приобретение квартиры в многоквартирном доме (в том числе жилом доме блокированной застройки) путем заключения договора участия в долевом строительстве (договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве) [[2]](http://www.ahml.ru/ru/participants/prodacts/standart/pasport/#_ftn2)  **4.3.** Полное погашение задолженности по действующему ипотечному кредиту, ранее выданному (предшествующий ипотечный кредит) заемщику кредитором/займодавцем (предшествующий кредитор) на цели:   * приобретения квартиры по договору купли-продажи; * приобретения квартиры на этапе строительства путем заключения договора участия в долевом строительстве (договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве) |
| **5** | Требования к заемщикам и залогодателям | В соответствии с требованиями Стандартов |
| **6** | Валюта ипотечного кредита | Рубли Российской Федерации |
| **7** | Размер ипотечного кредита | **7.1.** В соответствии с требованиями Стандартов.  **7.2.** Для ипотечного кредита, предоставленного на цели погашения задолженности по действующему ипотечному кредиту:   * максимальная сумма ипотечного кредита не может превышать наименьшую из: а) суммы всех обязательств заемщика [[3]](http://www.ahml.ru/ru/participants/prodacts/standart/pasport/#_ftn1) перед предшествующим кредитором по предшествующему ипотечному кредиту; б) максимальной суммы ипотечного кредита, установленной Стандартами; * в случае недостаточности максимальной суммы ипотечного кредита для погашения всех обязательств заемщика перед предшествующим кредитором, ипотечный кредит выдается только при условии, что недостающую сумму заемщик вносит за счет собственных средств; * в случае если валюта предшествующего кредита отличается от валюты ипотечного кредита, сумма ипотечного кредита рассчитывается в рублях РФ по курсу Центрального банка Российской Федерации, установленному на дату фактического предоставления ипотечного кредита |
| **8** | Порядок предоставления | Ипотечный кредит предоставляется единовременно |
| **9** | Вид обеспечения | **9.1.** Залоговое обеспечение:  **9.1.1.** Для ипотечного кредита, предоставленного на цели приобретения квартиры, − залог квартиры, на приобретение которой был использован ипотечный кредит (по факту оформления права собственности заемщика (залогодателя) на приобретаемое жилое помещение).  **9.1.2.** Для ипотечного кредита, предоставленного на цели погашения задолженности по предшествующему ипотечному кредиту:   * на период с даты предоставления ипотечного кредита до даты прекращения предшествующего залога квартиры (на приобретение которой был предоставлен предшествующий кредит) кредитор самостоятельно определяет вид обеспечения (при наличии согласия предшествующего кредитора на последующий залог – последующий залог имущества, которое является обеспечением по предшествующему ипотечному кредиту, поручительство физических лиц, залог иного имущества заемщика и пр.) либо не требует оформления дополнительного обеспечения; * в период с даты прекращения предшествующего залога квартиры - залог квартиры в пользу нового кредитора (с даты регистрации залога квартиры в силу договора).   **9.2.** Страховое обеспечение:  **9.2.1.** Личное страхование (страхование имущественных интересов, связанных с причинением вреда жизни и здоровью в результате несчастного случая и/или болезни (заболевания)) оформляется по желанию заемщика.  **9.2.2.** Имущественное страхование (по факту оформления права собственности заемщика (залогодателя) на приобретаемое жилое помещение либо по факту заключения кредитного договора/договора займа при кредитовании на цели погашения задолженности по действующему ипотечному кредиту).  **9.2.3.** Договоры страхования должны быть заключены заемщиком со страховой компанией, указанной на дату заключения договора страхования в списке утвержденных компаний, размещенном на сайте Агентства <http://www.ahml.ru/>, за исключением случаев, когда у страховой компании на момент предложения к выкупу Агентством приостановлена либо отозвана лицензия на осуществление страховой деятельности |
| **10** | Требования к предмету ипотеки | В соответствии с требованиями Стандартов |
| **11** | Определение стоимости предмета ипотеки | **11.1.** При кредитовании на приобретение квартиры по договору купли-продажи стоимость предмета ипотеки для расчета Коэффициента К/З определяется как наименьшая из двух величин:   * продажная цена согласно договору купли-продажи; * рыночная стоимость согласно отчету об оценке.   **11.2.** При кредитовании на приобретение квартиры путем участия в долевом строительстве в качестве стоимости предмета ипотеки принимается продажная цена согласно договору приобретения жилого помещения.  **11.3.** При предоставлении ипотечных кредитов на приобретение квартиры на этапе строительства выкуп закладным по таким ипотечным кредитам осуществляется после государственной регистрации права собственности заемщика на построенную квартиру и ипотеки квартиры, в том числе с оформлением закладной в соответствии со Стандартами. На дату рефинансирования таких ипотечных кредитов (дату выкупа закладной) выраженное в процентах отношение остатка ссудной задолженности к рыночной стоимости предмета ипотеки (рыночная стоимость предмета ипотеки должна подтверждаться заключением независимого оценщика (отчетом об оценке)) не может превышать значение коэффициента К/З, с учетом которого был предоставлен ипотечный кредит.  **11.4.** При кредитовании на цели погашения задолженности по предшествующему ипотечному кредиту стоимость предмета ипотеки для расчета Коэффициента К/З определяется как рыночная стоимость предмета ипотеки, подтвержденная заключением независимого оценщика (отчетом об оценке), составленном на дату по состоянию не ранее чем за 90 (девяносто) календарных дней до даты заключения кредитного договора/договора займа |
| **12** | Коэффициент «кредит/залог» (К/З) | **12.1.** Расчет коэффициента К/З производится в соответствии с требованиями Стандартов.  Порядок расчета стоимости предмета ипотеки определен в пункте 11 паспорта.  **12.2.** Максимальное значение коэффициента К/З – 70% |
| **13** | Порядок подтверждения доходов заемщиков | Доходы заемщиков должны быть документально подтверждены в соответствии с требованиями Стандартов АИЖК |
| **14** | Коэффициент «платеж/доход» (П/Д) | Порядок расчета и значение коэффициента П/Д в соответствии с требованиями Базовой части Стандартов |
| **15** | Срок кредитования | **15.1.** Срок пользования ипотечным кредитом – от 36 до 360 месяцев, при этом на момент окончания расчетного срока кредитования возраст заемщика не должен превышать 65 лет.  **15.2.** Если на дату истечения срока кредитования задолженность по ипотечному кредиту не погашена в полном объеме при условии отсутствия на указанную дату просроченных платежей и неустойки срок кредитования по заявлению заемщика и на основании заключенного сторонами дополнительного соглашения к кредитному договору (договору займа) может быть продлен однократно на срок, аналогичный сроку кредитования, установленному кредитным договором (договором займа) |
| **16** | Процентная ставка | **16.1**. Процентная ставка (r) – переменная величина, агрегирующая в себе значения двух частей – индексируемой части (**INDEX**) и маржи (m):  **r = INDEX + m**,  где **индексируемая часть INDEX** зависит от значения индекса потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации и подлежит ежеквартальному плановому пересчету.  Часть **INDEX** определяется на каждый расчетный календарный квартал  15-го числа месяца, предшествующего расчетному календарному кварталу, т.е. 15 декабря, 15 марта, 15 июня, 15 сентября.  Значение части **INDEX** рассчитывается по формуле  ,  где  (*i*) – месяц предшествующий расчетному календарному кварталу;  ИПЦ(*i*-1) - индекс потребительских цен на товары и услуги первого месяца, предшествующего месяцу (*i*), в процентах к предыдущему месяцу;  ИПЦ(*i*-2) - индекс потребительских цен на товары и услуги второго месяца, предшествующего месяцу (*i*), в процентах к предыдущему месяцу;  ИПЦ(*i*-3) - индекс потребительских цен на товары и услуги третьего месяца, предшествующего месяцу (*i*), в процентах к предыдущему месяцу.  Показатели ИПЦ(*i*-1), ИПЦ(*i*-2), ИПЦ(*i*-3) публикуются на официальном [сайте Росстата](http://www.gks.ru/) ([www.gks.ru](http://www.gks.ru)).  Полученное значение части **INDEX** округляется до двух знаков после запятой по математическим правилам, промежуточное округление не допускается;  **маржа m** – значение, установленное АО «АИЖК» (**m** = 4,9 процентного пункта) и подлежащее применению с даты заключения кредитного договора/договора займа до полного погашения ипотечного кредита  с учетом следующих условий:   1. При выборе заемщиком на дату заключения кредитного договора/договора займа условий кредитования без обеспечения в виде личного страхования, часть (m) увеличивается на значение страховой маржи (0,7 процентных пункта). 2. При ненадлежащем исполнении заемщиком принятых обязательств по осуществлению личного страхования (когда заемщик принял на себя обязательство осуществлять личное страхование в течение всего срока действия кредитного договора/договора займа, но не исполняет его) часть (m) подлежит увеличению на значение страховой маржи (0,7 процентного пункта).   **16.2.** В случае планового пересчета процентной ставки новое значение процентной ставки начинает действовать с первого календарного дня календарного квартала (соответственно, с 1 января, 1 апреля, 1 июля,  1 октября) по последний календарный день календарного квартала (т.е.  по 31.03, 30.06, 30.09, 31.12).  **16.3**. В случае внепланового пересчета процентной ставки (пересчета части (m) вследствие ненадлежащего исполнения заемщиком принятых обязательств по осуществлению личного страхования) новое значение процентной ставки начинает действовать с первого календарного дня второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором заемщик был уведомлен о пересчете части (m) и дате, с которой действует повышенная процентная ставка.  **16.4.** При проведении планового пересчета процентной ставки график платежей пересчитывается, при этом размер платежа остается неизменным, а срок ипотечного кредита корректируется (в пределах срока пользования ипотечным кредитом). При проведении внепланового пересчета процентной ставки график платежей пересчитывается, при этом корректируется срок ипотечного кредита (в пределах срока пользования ипотечным кредитом) и размер платежа. Корректировка размера платежа происходит в соответствии с п. 17.4 настоящего паспорта.  **16.5.** При проведении планового или внепланового пересчета процентной ставки новая процентная ставка начинает действовать без заключения дополнительных соглашений к кредитному договору/договору займа  и без внесения изменений в закладную.  **16.6.** Процентная ставка не может принимать значения ниже 5 (пяти) % годовых (минимальное значение). Если в результате планового пересчета величина годовой процентной ставки окажется ниже указанного значения, то на расчетный квартал ставка устанавливается в размере минимального значения.  **16.7.** Выданные в рамках продукта ипотечные кредиты, по которым процентная ставка отличается от ставки рефинансирования в большую или меньшую сторону, не подлежат рефинансированию АО «АИЖК» |
| **17** | Возврат кредита/займа и процентов по кредиту/займу | **17.1.** Погашение осуществляется равными на протяжении всего срока ипотечного кредита (займа) аннуитетными платежами.  **17.2.** Изменение размера аннуитетного платежа осуществляется только при внеплановом пересчете процентной ставки при ненадлежащем исполнении заемщиком обязательств по личному страхованию.  **17.3.** Размер платежа определяется на дату заключения кредитного договора/договора займа по формуле  **К** – понижающий коэффициент, устанавливается в размере 95 %;  **СК** – сумма кредита (займа);  **БПС** − базовая процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, устанавливаемой на дату расчета размера платежа для базового ипотечного продукта с фиксированной ставкой на весь срок кредита при прочих равных условиях (цель кредитования, сумма, расчетный срок, наличие/отсутствие личного страхования, коэффициент К/З);  **ПП** – количество процентных периодов срока кредитования в месяцах минус 1 (один) месяц.  Определенное по формуле значение округляется до целого числа в большую сторону.  **17.4.** При внеплановом пересчете процентной ставки (вследствие ненадлежащего исполнения заемщиком принятых обязательств по осуществлению личного страхования) размер платежа, определенного по формуле, указанной в п. 17.3 настоящего паспорта, увеличивается на 5 %.  **17.5.** График платежей рассчитывается с учетом следующего:  - с даты заключения кредитного договора/договора займа (с даты планового или внепланового пересчета процентной ставки) по конец данного календарного года расчет производится исходя из процентной ставки, определенной на дату заключения кредитного договора/договора займа (дату планового или внепланового пересчета процентной ставки);  - на оставшийся период расчет осуществляется в соответствии с прогнозными значениями индекса потребительских цен на товары и услуги в соответствии с Денежно-кредитной политикой, опубликованной на сайте Банка России ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)). При этом при отсутствии прогнозного показателя на определенный год используется опубликованный прогнозный показатель, максимально приближенный к данному году. |
| **18** | Дополнительные требования при кредитовании на цели погашения задолженности по действующему ипотечному кредиту | **18.1.** Предшествующий кредитор является юридическим лицом.  **18.2.** В отношении состава заемщиков/залогодателей дополнительно предъявляются следующие требования:  **18.2.1.** Состав заемщиков по предшествующему кредиту может изменяться.  **18.2.2.** Состав залогодателей по предшествующему кредиту может изменяться только в случаях, когда:  - изменение состава залогодателей обусловлено изменением состава собственников предмета ипотеки;  - необходимость изменения состава залогодателей продиктована требованиями законодательства РФ;  - необходимость изменения состава залогодателей продиктована требованиями Стандартов и/или иных регламентирующих документов  АО «АИЖК».  **18.2.3.** Один из заемщиков-залогодателей по предшествующему кредиту должен являться заемщиком-залогодателем по ипотечному кредиту.  **18.3.** На дату заключения кредитного договора/договора займа в отношении заемщиков и/или залогодателей по предшествующему кредиту должны отсутствовать основания для предъявления предшествующим кредитором требований о полном досрочном погашении предшествующего кредита.  **18.4.** В качестве ипотечных кредитов, предоставленных на цели погашения предшествующего ипотечного кредита, рассматриваются ипотечные кредиты, отвечающие следующим условиям (по состоянию на дату предоставления):  **18.4.1.** По предшествующему ипотечному кредиту произведены ежемесячные платежи не менее чем за 6 (шесть) процентных периодов.  **18.4.2.** По предшествующему ипотечному кредиту отсутствуют:   * текущая просроченная задолженность; * просроченные платежи сроком более 30 дней в течение последних  6 месяцев; * просроченные платежи сроком более 60 дней за последние  3 года.   **18.4.3.** Отсутствуют непогашенные просроченные платежи по уплате страховых взносов по договору имущественного страхования |
| **19** | Доступные опции | «Долевое строительство» |
| **20** | Другие значимые характеристики или информация | **20.1.** Все параметры ипотечного продукта, указанные в настоящем документе, определяются на дату заключения кредитного договора/договора займа.  **20.2.** Все остальные требования, не описанные в настоящем паспорте, должны соответствовать требованиям Стандартов |

[[1]](http://www.ahml.ru/ru/participants/prodacts/standart/pasport/" \l "_ftnref1" \o ") Здесь и далее по тексту под термином Стандарты понимаются Стандарты ипотечного жилищного кредитования Открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (Стандарты), Социальный стандарт (специальные условия ипотечного жилищного кредитования социально приоритетных категорий граждан) и Стандарты процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) в части,   
не противоречащей Стандартам ипотечного жилищного кредитования Открытого акционерного общества «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» и Социальному стандарту.

[[2]](http://www.ahml.ru/ru/participants/prodacts/standart/pasport/#_ftn1) 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]](http://www.ahml.ru/ru/participants/prodacts/standart/pasport/#_ftn1) В расчет суммы ипотечного кредита могут быть включены только остаток основного долга   
и сумма плановых платежей в счет уплаты процентов по состоянию на дату поступления средств ипотечного кредита в счет полного досрочного погашения предшествующего кредита/займа. Просроченные платежи, а также начисленные штрафы и пени не включаются в расчет суммы ипотечного кредита и не подлежат погашению за счет средств ипотечного кредита.