Приложение № 1к Правилам купли-продажи закладных ОАО «АИЖК»

**Индивидуальные условия рефинансирования (ИУР)**

Индивидуальные условия рефинансирования (далее - ИУР) разработаны ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – Агентство) как срочные (действующие в течение установленного промежутка времени) условия рефинансирования ипотечных кредитов/займов (выкупа закладных), дополняющие стандартные требования[[1]](#footnote-2), предъявляемые Агентством при выкупе закладных. ИУР применяются Агентством при определении лимитов (объемов) рефинансирования ипотечных кредитов/займов (выкупа закладных), а также при согласовании Поставщикам условий сделок купли-продажи закладных, в том числе в части ограничений или допущения отклонений (расширенный стандарт риска) в отдельных параметрах ипотечных кредитов/займов (закладных) в зависимости от Рейтинга[[2]](#footnote-3) Поставщика.

**Параметры регулирования ИУР**

1. Для целей определения лимитов рефинансирования (выкупа закладных) в ИУР регулируются следующие параметры:

1.1. **Мультипликатор к собственному капиталу** – величина, используемая Агентством для определения предельного объема рефинансирования для Поставщика соответствующего рейтинга. Мультипликатор ксобственному капиталу применяется для расчета максимально возможного объема средств, в рамках которых Агентство может рефинансировать закладные у одного поставщика в рамках всех кредитных программ. Значение мультипликатора ксобственному капиталу устанавливается на 1 год. При этом каждому рейтингу соответствует свое значение мультипликатора ксобственному капиталу, в связи с чем при изменении рейтинга поставщика в течение года изменяется значение мультипликатора к собственному капиталу и, соответственно, изменяется максимально возможный объем рефинансирования закладных у данного поставщика.

1.2. **Очередность удовлетворения заявки** – порядок полного/частичного (в зависимости от рейтинга Поставщика и общих объемов лимитов выкупа конкретного ипотечного продукта) удовлетворения поступивших в Агентство к установленной дате заявок Поставщиков на рефинансирование ипотечных кредитов/займов (поставку закладных). По общему правилу (если не указано иное), удовлетворение заявок производится по остаточному принципу: в первую очередь лимит выкупа по ипотечным продуктам распределяется среди заявок Поставщиков с рейтингом 1, далее с рейтингом 2 и т.д.

2. При определении условий рефинансирования (выкупа закладных) для Поставщиков с различными рейтингами ИУР регулируются следующие параметры сделок купли продажи закладных и параметры самих поставляемых закладных:

2.1. **Срок жизни кредита (в процентных периодах!)** – число процентных периодов с даты фактической выдачи ипотечного кредита/займа, которые должны пройти до даты предложения закладной к выкупу Агентством.

2.2. **Срок регресса (условно)** – число процентных периодов с даты фактической выдачи ипотечного кредита/займа, в течение которых неисполнение заемщиком в полном объеме всех текущих обязательств по уплате ежемесячных платежей дает Агентству право на применение, в том числе по истечении указанных процентных периодов, механизма обратной продажи закладной (регресс).

Установленный для соответствующего рейтинга Поставщика срок регресса увеличивается на дополнительный срок регресса равный 6-ти процентным периодам, если Поставщик осуществляет поставку закладной, имеющей одно или несколько отклонений, разрешенных ИУР. Обязательность применения к поставке дополнительного срока регресса прямо указывается в параметре, регулируемом ИУР.

Одновременно следует учитывать, что право на регресс (механизм обратной продажи закладной) предшествует штрафу за ранний дефолт (дефолт по закладной до истечения 18-го процентного периода). Сумма такого штрафа рассчитывается по формуле, приведенной в договоре купли-продажи закладных (в том числе для форвардных и опционных контрактов), а период, который подвержен штрафу, определяется путем вычитания из 18-ти процентных периодов соответствующего количества процентных периодов срока регресса, которые действуют для Поставщика с определенным рейтингом.

Например, Для Поставщика 2 рейтинга срок регресса составляет 3 процентных периода, соответственно период, когда действует условие о штрафе, составляет следующие 15 процентных периода (18-3=15). Если этот же Поставщик поставляет закладную с одними или более регулируемыми в ИУР отклонениями, то с учетом принятия Поставщиком дополнительного срока регресса, общий срок регресса составит уже 9 процентных периодов (3+6=9), а период, когда действует условие о штрафе - оставшиеся 9 процентных периода (18-9=9).

Важно, что в случае возникновения в последний период действия штрафных санкций просрочки платежа (категория до 30-ти дней), впоследствии превысившей 89 календарных дней, также применяется штраф.

Если в результате принятия Поставщиком на себя дополнительного срока регресса общий срок регресса превысит 18-ть процентных периодов, требование об уплате штрафа не выставляется, и применяется только механизм обратной продажи закладных (регресс) с учетом общего срока регресса по конкретной закладной.

Согласие Поставщика на принятие обязательств по дополнительному сроку регресса содержится в договоре, подписываемом Поставщиком.

2.3. **Текущий К/З (в %)** – значение, аналогичное[[3]](#footnote-4) коэффициенту К/З (Кредит/Залог), рассчитанное на дату предложения закладной к выкупу по стандартной формуле расчета коэффициента К/З, но за сумму ипотечного кредита/займа (К) принимается остаток (на текущий процентный период) суммы ипотечного кредита/займа (ОСЗ) без учета начисленных, но неуплаченных процентов, а также неустойки (в случае ее начисления).

Текущий К/З регулируется в ИУР в зависимости от рейтинга Поставщика и типа поставляемой закладной.

В ИУР первой строкой в разделе текущего К/З всегда указывается значение для случая поставки «стандартной» закладной, не имеющей каких-либо отклонений или особенностей, контролируемых ИУР. Для каждого, прямо указанного и контролируемого ИУР отклонения или особенности ипотечного кредита/займа, указывается соответствующее значение текущего К/З. К таким отклонениям или особенностям относится в том числе, но не является исчерпывающим, следующее: расположение предмета ипотеки в населенном пункте из «5 группы»; объем доходов индивидуального предпринимателя (ИП), учтенный при расчете коэффициента П/Д превышает 50%, и др. особенности.

2.3.1. **Текущий К/З если населенный пункт 5 группы** – текущий К/З для случая, когда предмет ипотеки располагается в населенном пункте отнесенном в соответствии с методикой Агентства к 5 группе населенных пунктов.

К 5 группе изначально Агентство причисляет населенный пункт, который имеет численность населения менее 20 тыс. человек (согласно официальным данным последней переписи населения).

Перечень населенных пунктов, которые не относятся согласно методике Агентства к 5 группе, публикуется на официальном сайте Агентства [www.ahml.ru](http://www.ahml.ru) . Населенные пункты, по тем или иным техническим причинам не вошедшие в вышеуказанный перечень, могут быть включены в него по официальному запросу Поставщика. При этом населенные пункты, имеющие население менее 20 тыс. человек, так же могут быть перенесены по решению Агентства из 5 группы в вышеуказанный перечень, в случае если такой населенный пункт соответствует хотя бы одному из нижеуказанных условий:

* населённый пункт имеет развитый и растущий рынок жилья (что подтверждается данными, имеющимися в Агентстве);
* на территории населенного пункта или на прилежащем к территории населенного пункта земельном участке, расположенном не далее 1 км от границы населенного пункта, осуществляется массовое строительство жилья эконом-класса (в том числе малоэтажного) и такое строительство осуществляется в рамках какой-либо государственной или региональной программы строительства жилья эконом-класса или данная территория аккредитована Агентством как территория организованной комплексной малоэтажной застройки;
* населённый пункт является административным центром субъекта РФ;
* населённый пункт имеет статус города и входит в категорию «город-курорт» федерального значения;
* населённый пункт имеет статус города и входит в состав населенных пунктов, образующих агломерацию, как официально признанную, так и считающуюся таковой согласно официальным планам развития региона;
* населённый пункт входит в состав территории перспективного развития (с горизонтом не более 10 лет) города с населением выше 20 тыс. человек (согласно официально утвержденным документам развития города);
* населённый пункт располагается не далее 10 км[[4]](#footnote-5) от: административного центра субъекта РФ / города с населением 250 тыс. человек и более / города, являющегося центром официально признанной агломерации;
* населенный пункт располагается в Московской области в пределах малого бетонного кольца (автодорога А-107) и имеет регулярное транспортное сообщение (общественный транспорт) с г. Москва;
* населенный пункт располагается в Московской области и не далее 5 км от населенного пункта Московской области с населением 20 тыс. человек и более, и имеет с ним регулярное транспортное сообщение (общественный транспорт);
* населенный пункт располагается в Ленинградской области не далее 35 км от КАД (автодорога А-118) и имеет регулярное транспортное сообщение (общественный транспорт) с г. Санкт-Петербург.

Решение о переносе (исключении) населенного пункта из 5 группы принимается Агентством в течение 5 рабочих дней с даты получения от Поставщика запроса по конкретному населенному пункту с населением менее 20 тыс. человек. В запросе Поставщик должен указать признак, на основании которого населенный пункт следует исключить из 5 группы, и указать реквизиты документа, подтверждающего этот признак (или приложить его).

2.3.2. **Текущий К/З если доход ИП > 50%** - если в таблице ИУР указано значение текущего К/З для Поставщиков конкретного рейтинга – такие Поставщики имеют право поставлять с указанным текущим К/З закладные, которые удостоверяют права требования по ипотечным кредитам/займам, где заемщиком (заемщиками) выступают индивидуальные предприниматели (ИП), и где доходы ИП по форме 3-НДФЛ превышают 50% от общего объема доходов, учтенных при стандартном подсчёте коэффициента П/Д (Платеж/Доход).

Если в таблице ИУР для определенного рейтинга Поставщика указано «нет» - Поставщики с таким рейтингом не могут поставлять закладные, где доходы ИП по форме 3-НДФЛ превышают 50% от общего объема доходов, учтенных при стандартном подсчёте коэффициента П/Д.

2.4. **Проверка на признаки повышенного риска** – указывается критерий проведения обязательной проверки всех предложенных Поставщиком к выкупу закладных на наличие в материалах кредитного дела по закладной признаков НИНД.

2.4.1. **Критерий проверки на признаки повышенного риска**

***Для Поставщиков 1-5 рейтинга*** определен следующий критерий проверки:

* присутствует превышение на 20% и более стоимости 1 кв. метра жилого помещения, следующей из отчета об оценке, над стоимостью 1 кв. метра из справочника Агентства для соответствующего региона и типа жилья.

2.4.2. **Срок регресса (факты НИНД)** – число процентных периодов с даты фактической выдачи ипотечного кредита/займа, в течение которых наступление нижеуказанных обстоятельств дает Агентству право на применение регресса (в том числе по истечении указанных процентных периодов):

* возникновение по ипотечному кредиту/займу просрочки по оплате заемщиком ежемесячного аннуитетного платежа, превысившей или впоследствии превысившей 89 (восемьдесят девять) календарных дней;
* выявление при проверке данного ипотечного кредита/займа фактов НИНД.

В таблице ИУР указывается срок регресса (месяцев) с даты выдачи ипотечного кредита/займа который определяется в зависимости от рейтинга Поставщика.

Для поставщиков 1-5 рейтинга Закладные, ипотечные кредиты/займы по которым одобрены Центром верификации и скоринга Агентства (т.е. по данным Закладным имеется положительное заключение Агентства о проведенном андеррайтинге заемщика и объекта недвижимости), не подлежат проверкам на признаки НИНД.

2.5. **Срок опционного контракта** (в месяцах) – максимальный срок, на который Агентством может быть заключен с Поставщиком соответствующего рейтинга договор опциона на продажу базового актива (закладных).

2.6. **Срок форвардного контракта** (в месяцах) – максимальный срок, на который Агентством может быть заключен с Поставщиком соответствующего рейтинга договор купли-продажи закладных (с отсрочкой поставки).

2.7. **Надбавка за принятие риска раннего дефолта Заемщиков и обязательств по обратному приобретению закладных** (в %) – коэффициент, применяемый при расчете цены выкупаемой закладной в соответствии с условиями (формулой) в договоре купли-продажи закладных или договоре опциона на продажу базового актива.

2.8. **Предоплата поставки** – возможность предоставления Поставщику предварительной оплаты в соответствии с условиями договора купли-продажи закладных.

2.9. **Превышение рекомендуемой суммы кредита/займа по региону в зависимости от К/З** – поставка закладной, сумма кредита/займа по которой превышает 150% значения рекомендуемой суммы ипотечного кредита в разрезе регионов Российской Федерации (публикуется на официальном сайте Агентства [www.ahml.ru](http://www.ahml.ru)), осуществляется только на условиях проверки Центром верификации и скоринга Агентства (т.е. по данной закладной имеется положительное заключение о проведенном андеррайтинге заемщика и объекта недвижимости).

Следует учитывать, что при поставке закладных с превышением рекомендуемой суммы ипотечного кредита в разрезе регионов Российской Федерации, сумма ипотечного кредита не может превышать максимального значения, установленного разделом 3 Базовой части Стандартов АИЖК (публикуется на официальном сайте Агентства www.ahml.ru).

2.10. **Заемщик - единственный** – запрет на поставку или право Поставщика и условия, на которых реализуется это право, поставлять закладные, удостоверяющие права требования по ипотечным кредитам/займам, где заемщиком и залогодателем выступает только одно физическое лицо.

Запрет («нет») в ИУР – означает, что Поставщик с соответствующим рейтингом не имеет права на поставку таких закладных.

Если в ИУР указано «регресс», то такое право поставки действительно только при условии принятия Поставщиком на себя дополнительного срока регресса (6 процентных периодов) по каждой поставляемой такой закладной. (Пример расчета сроков для регресса и штрафа приведены в пункте 2.2 «Срок регресса» настоящих ИУР).

2.11. **Заемщик - не родственник** - запрет на поставку или право Поставщика и условия, на которых реализуется это право, поставлять закладные, удостоверяющие права требования по ипотечным кредитам/займам, где среди заемщиков есть хотя бы одно лицо, которое не выступает залогодателем, и при этом не состоит в близких родственных связях хотя бы с одним из остальных заемщиков-залогодателей.

*Для целей применения настоящего требования под близкими родственными связями понимается принадлежность заемщика к одной из следующих групп родственников по прямой линии (прямое родство): супруг (супруга), родители (усыновители), дети (в том числе приемные), братья и сестры. Вместе с тем следует учитывать, что в соответствии со Стандартами Агентства:*

* *несовершеннолетние дети могут выступать только в качестве залогодателей и не могут являться заемщиками/созаемщиками по ипотечному кредиту/займу;*
* *если по условиям ипотечной сделки заемщик является залогодателем приобретаемого предмета ипотеки и состоит в зарегистрированном браке, то его супруг также должен выступать по такой ипотечной сделке заемщиком и залогодателем независимо от того, имеет ли супруг источник дохода и независимо от размера такого дохода. Исключением являются случаи, когда между супругами заключен брачный договор, по условиям которого установлен режим раздельной собственности в отношении приобретаемого предмета ипотеки и раздельный режим долгов супругов по кредитному договору/договору займа. Включение супруга, не являющегося согласно условиям брачного договора собственником предмета ипотеки и должником по обеспеченному ипотекой обязательству, в состав участников ипотечной сделки в качестве заемщика и залогодателя не требуется.*

Запрет («нет») в ИУР означает, что Поставщик с соответствующим рейтингом не имеет права на поставку таких закладных.

Если в ИУР указано «регресс», то такое право поставки действительно только при условии принятия Поставщиком на себя дополнительного срока регресса (6 процентных периодов) по каждой поставляемой такой закладной. (Пример расчета сроков для регресса и штрафа приведены в пункте 2.2 «Срок регресса» настоящих ИУР).

 2.12. **Право на поставку продукта или использование специальной опции** – графа в таблице ИУР, в которой указывается разрешено ли Поставщику с конкретным рейтингом осуществлять поставку закладных по тому или иному ипотечному продукту Агентства или использовать те или иные специальные опции (из числа ипотечных продуктов/опций, условия которых размещены на официальном сайте Агентства [www.ahml.ru](http://www.ahml.ru) ).

 Запрет («нет») в ИУР означает, что Поставщик с соответствующим рейтингом не имеет права поставлять закладные по указанному ипотечному продукту или использовать указанную опцию.

 Разрешение («да») в ИУР означает, что Поставщик с данным рейтингом имеет право поставлять закладные, соответствующие условиям указанного ипотечного продукта или опции.

 Если указано «да, доп.регресс» - Поставщик с соответствующим рейтингом имеет право поставлять закладные, соответствующие условиям указанного ипотечного продукта или опции, но только при условии принятия на себя дополнительного срока регресса в 6 процентных периодов по таким закладным.

 Наименование типа ипотечного продукта /опции приводится в сокращенном наименовании, позволяющем однозначно его идентифицировать (найти) на официальном сайте Агентства [www.ahml.ru](http://www.ahml.ru).

 Использование опций доступно в рамках условий, специально оговоренных договорами купли-продажи закладных или уведомлений к ним.

|  |
| --- |
| **Таблица ИУР (индивидуальных условий рефинансирования)** |
| № п/п | Параметр регулирования | Рейтинг Поставщика |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **1** | **Лимиты рефинансирования** |
| 1.1. | Мультипликатор к капиталу (на год) | 50 | 35 | 20 | 10 | 5 | 0 |
| 1.2. | Очередность удовлетворения заявки | первые | после 1 | после 2 | после 3 | после 4 |   |
| **2** | **Условия рефинансирования** |
| 2.1. | Cрок жизни кредита (проц. период) | нет | нет | нет | 3 | 6 |   |
| 2.2. | Срок регресса (проц. период) | 3 | 3 | 6 | 12 | 18 |   |
| то же с учетом дополнительного срока: | 3 | 9 | 12 | 18 | 24 |  |
| 2.3. | Текущий К/З | 90% | 90% | 90% | 70% | 70% |   |
| К/З, если нас. пункт 5 группы | 60% | 60% | 60% | 60% | 60% |   |
| К/З, если доходы ИП > 50% | 60% | нет | нет | нет | нет |   |
| 2.4. | 2.4.1. Проверка на признаки повышенного риска: | критерий  |  |
| 2.4.2. Срок регресса (месяцев) с даты выдачи кредита при наличии фактов НИНД | 12 | 18 | 24 | 30 | 36 |  |
| 2.5. | Срок опциона (мес.) | 24 | 24 | 24 | нет | нет |   |
| 2.6. | Срок форварда (мес.) | 24 | 24 | 24 | 12 | 12 |   |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2.7. | 2.7.1. Надбавка за принятие риска раннего дефолта Заемщиков и обязательств по обратному приобретению закладных в случае выкупа закладной, *удостоверяющей права требования по ДУДС* при наличии *расширенного*\* страхового обеспечения обязательств застройщика по ипотечным кредитам, **удовлетворяющим** требованиям Правил\*\* | 1,3 | 1,0 | 0,8 | 0,6 | - | - |
| 2.7.2. Надбавка за принятие риска раннего дефолта Заемщиков и обязательств по обратному приобретению закладных по ипотечным кредитам, **удовлетворяющим** требованиям Правил\*\* (за исключением закладных, отнесенных к п. 2.7.1 ИУР) | 1,0 | 0,7 | 0,6 | 0,5 | - | - |
| 2.7.3. Надбавка за принятие риска раннего дефолта Заемщиков и обязательств по обратному приобретению закладных по **социальным** ипотечным кредитам, **не удовлетворяющим** требованиям Правил\*\* | 1,0 | 0,7 | 0,6 | - | - | - |
| 2.7.4. Надбавка за принятие риска раннего дефолта Заемщиков и обязательств по обратному приобретению закладных по **рыночным** ипотечным кредитам, **не удовлетворяющим** требованиям Правил\*\* (за исключением кредитов (займов), предоставленных в рамках опции «Залоговое жилье») | 0,5 | 0,5 | - | - | - | - |

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2.8. | Предоплата | да | да | да | нет | нет |   |
| 2.9. | Превышение рекомендуемой суммы кредита/займа по региону в зависимости от К/З | да, при условии положительного заключения ЦВиС | да, при условии положительного заключения ЦВиС | да, при условии положительного заключения ЦВиС | да, при условии положительного заключения ЦВиС | да, при условии положительного заключения ЦВиС |   |
| 2.10. | Заемщик единственный | да | да, доп. регресс | да, доп. регресс | нет | нет |   |
| 2.11. | Заемщик не родственник | да | да, доп. регресс | да, доп. регресс | нет | нет |   |
| 2.12. | Право на поставку закладных по продукту\*\*\* | - | - | - | - | - |   |

\*- Определения стандартного и расширенного страхового обеспечения размещены в разделе Партнерам/Опции/Опция Долевое строительство (http://www.ahml.ru/ru/participants/options/shared-equity\_construction/).

\*\*- Правила предоставления из федерального бюджета субсидий российским кредитным организациям и открытому акционерному обществу «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» на возмещение недополученных доходов по выданным (приобретенным) жилищным (ипотечным) кредитам (займам), утвержденные Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.03.2015 № 220 (с учетом изменений, утвержденных Постановлениями от 20.03.2015 № 255, от 15.05.2015 № 470).

\*\*\*- ограничения ИУР на поставку конкретных продуктов на действующую (на 27.01.2015 г.) продуктовую линейку не распространяются

1. Стандартные требования к рефинансированию ипотечных кредитов/займов (выкупу закладных) определяются положениями Стандартов Агентства, Правил купли-продажи закладных, размещенных на официальном сайте Агентства [www.ahml.ru](http://www.ahml.ru), а также условиями Договора поставки (в т. ч. в форме форвардного или опционного контракта). [↑](#footnote-ref-2)
2. Рейтинг присваивается Агентством на основании действующего Порядка рейтингования Поставщиков закладных, размещенного на официальном сайте Агентства [www.ahml.ru](http://www.ahml.ru) [↑](#footnote-ref-3)
3. Аналогия подразумевает, что соблюдаются также и все условия (ограничения), установленные Стандартами Агентства и условиями ипотечных продуктов (в Паспортах ипотечных продуктов), в том числе, но, не ограничиваясь перечисленным: требования о наличии ипотечного страхования, ограничения по значению коэффициента в зависимости от предмета ипотеки, и др. [↑](#footnote-ref-4)
4. Все установленные в настоящем разделе расстояния между рассматриваемыми населёнными пунктами определяются расстоянием между административными границами данных населённых пунктов. [↑](#footnote-ref-5)