

УТВЕРЖДЕНО  
Решением Правления АО «АИЖК»  
(протокол от 11.07.2016 №6/21)

Акционерное общество  
«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»

---

## **ПРОГРАММА**

**по выдаче и рефинансированию удостоверенных закладными ипотечных кредитов (займов), предоставленных юридическим лицам на цели приобретения объектов инженерно-технического обеспечения (редакция №2)**

**Москва, 2016**

Настоящая программа по выдаче и рефинансированию удостоверенных закладными ипотечных кредитов (займов), предоставленных юридическим лицам на цели приобретения объектов инженерно-технического обеспечения (далее по тексту – Программа), разработана акционерным обществом «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 5 мая 2014 г. № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

Программа, ее изменения и дополнения утверждаются уполномоченным органом АО «АИЖК».

Предоставление финансирования на цели приобретения объектов инженерно-технического обеспечения или приобретения закладных, удостоверяющих право залога на объекты инженерно-технического обеспечения, созданных в рамках программы «Жилье для российской семьи», с отклонением от утвержденных условий Программы, осуществляется при условии получения рекомендации Наблюдательного совета АО «АИЖК».

Программа, условия реализации, типовые формы (договоры) и иные документы публикуются на официальном сайте АО «АИЖК».

Программа разработана в целях реализации мероприятий, направленных на обеспечение выкупа объектов инженерно-технического обеспечения, построенных в рамках программы «Жилье для российской семьи», путем выдачи и рефинансирования удостоверенных закладными ипотечных кредитов (займов), предоставленных на цели приобретения объектов инженерно-технического обеспечения.

## ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

<b>АО «АИЖК»</b>	Акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».
<b>Гарант</b>	Кредитная организация (банк), принимающая на себя обязательство уплатить Кредитору (владельцу Закладной) определенную денежную сумму в соответствии с условиями данного Гарантом обязательства - Гарантии.
<b>Жилье экономического класса</b>	Жилые помещения, соответствующие условиям отнесения жилых помещений к жилью экономического класса в соответствии с положениями Постановления Правительства от 05.05.2014 № 404.
<b>Закладная</b>	Именная ценная бумага, удостоверяющая права ее законного владельца на получение исполнения по Кредитному договору (договору займа), обеспеченному залогом Объекта инженерно-технического обеспечения, без представления других доказательств существования этого обязательства, и право залога на Объект инженерно-технического обеспечения, обремененное ипотекой.
<b>Застройщик</b>	Лицо, обеспечивающее строительство (создание) Проекта и Объекта инженерно-технического обеспечения.
<b>Ипотечный кредит (заем)</b>	Денежные средства, предоставленные Ресурсоснабжающей организации по Кредитному договору (договору займа) на приобретение Объекта инженерно-технического обеспечения, обеспеченные залогом приобретаемого Объекта инженерно-технического обеспечения.
<b>Кредитный договор (договор займа)</b>	Договор, заключаемый между Кредитором и Ресурсоснабжающей организацией, в соответствии с которым Кредитор предоставляет Ипотечный кредит (заем), а Ресурсоснабжающая организация обязуется возвратить Ипотечный кредит (заем) и уплатить проценты за пользование средствами.
<b>Кредитор</b>	Юридическое лицо, осуществляющее от своего имени и за свой счет предоставление Ресурсоснабжающей организации Ипотечного кредита (займа).
<b>Объект инженерно-технического обеспечения</b>	Объект инженерно-технического обеспечения, который задействован в поставке (передаче) коммунального ресурса (услуги) в Жилье экономического класса, введен в эксплуатацию и оформлен в установленном порядке как объект недвижимости или единый недвижимый комплекс, на который в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано право собственности как на объект или совокупность объектов в целом как одну недвижимую вещь.
<b>Остаток ссудной задолженности (ОСЗ)</b>	Остаток суммы долга по Ипотечному кредиту (займу) без учета начисленных, но неуплаченных процентов, а также без учета неустойки (в случае ее начисления).

<b>Первый процентный период</b>	Период с даты, следующий за датой предоставления Ипотечного кредита (займа), по последнее календарное число месяца, в котором предоставлен Ипотечный кредит (заем), при этом обе даты включительно.
<b>Период индексации</b>	Интервал времени, состоящий из 12 последовательных календарных месяцев, начинающийся 01 марта текущего (расчетного) года и оканчивающийся в последний календарный день февраля следующего года, при этом обе даты включительно.
<b>Поручитель</b>	Юридическое лицо, принимающее на себя обязательство отвечать перед Кредитором за исполнение Ресурсоснабжающей организацией обязательств по Ипотечному кредиту (займу).
<b>Последний процентный период</b>	Период с первого числа календарного месяца, в котором обязательства по Кредитному договору (договору займа) должны быть исполнены либо досрочно исполнены в полном объеме, по дату фактического исполнения указанных обязательств, при этом обе даты включительно.
<b>Постановление Правительства от 05.05.2014 № 404</b>	Постановление Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404 «О некоторых вопросах реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».
<b>Программа «Жилье для российской семьи»</b>	Программа «Жилье для российской семьи», реализуемая в соответствии с Постановлением Правительства от 05.05.2014 № 404, в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».
<b>Проект</b>	Проект строительства многоквартирных домов и (или) жилых домов, а также иных объектов капитального строительства, прошедший отбор в соответствии с Постановлением Правительства от 05.05.2014 № 404 и нормативным правовым актом Субъекта РФ, что подтверждается протоколом органа исполнительной власти Субъекта РФ о результатах отбора.
<b>Процентная ставка</b>	Выраженная в процентах годовых плата за пользование ОСЗ.
<b>Процентный период</b>	Интервал времени с первого по последнее число каждого календарного месяца (за исключением Первого процентного периода и Последнего процентного периода), при этом обе даты включительно, за который начисляются проценты на сумму ОСЗ.
<b>Ресурсоснабжающая организация</b>	Организация, осуществляющая эксплуатацию Объектов инженерно-технического обеспечения и поставку (передачу) коммунальных ресурсов (услуг) на территории Субъекта РФ, где реализуется Проект, являющаяся заемщиком по Ипотечному кредиту (займу).

<b>Соглашение</b>	Подписанное Субъектом РФ, Застройщиком, Ресурсоснабжающей организацией и АО «АИЖК» соглашение о реализации Программы, в котором указывается общий объем строительства Жилья экономического класса в Проекте.
<b>Субъект РФ</b>	Субъект Российской Федерации, на территории которого реализуется Проект.

### **ТРЕБОВАНИЯ К УЧАСТНИКАМ ПРОГРАММЫ**

<b>Застройщик</b>	Юридическое лицо, прошедшее отбор в соответствии с Постановлением Правительства от 05.05.2014 № 404 и нормативным правовым актом Субъекта РФ, что подтверждается протоколом органа исполнительной власти Субъекта РФ о результатах отбора. Для участия в Программе Застройщик заключает Соглашение.
<b>Кредитор</b>	Кредитором может являться АО «АИЖК» или кредитная организация (банк).  Требования для кредитной организации (банка): <ul style="list-style-type: none"> <li>– наличие лицензии Банка России,</li> <li>– соблюдение обязательных нормативов Банка России,</li> <li>– соответствие единым требованиям для кредитной организации для размещения и предоставления денежных средств, утвержденным уполномоченным органом АО «АИЖК»,</li> <li>– опыт работы в области финансирования проектов жилищного строительства и (или) ипотечного жилищного кредитования не менее 3 (Трех) лет.</li> </ul>
<b>Поручитель</b>	Юридическое лицо, созданное в соответствии с законодательством Российской Федерации.  Поручитель несет солидарную ответственность перед Кредитором совместно с Ресурсоснабжающей организацией за исполнение последней ее обязательств по Ипотечному кредиту (займу).  Поручительство может предоставить Поручитель, которому присвоен долгосрочный кредитный рейтинг по классификации хотя бы одного из рейтинговых агентств (Standard&Poor's, Fitch, Moody's), уровень которого, должен быть не ниже суверенного кредитного рейтинга Российской Федерации по международной шкале, сниженного на одну рейтинговую категорию (ступень).  Поручительство предоставляется в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, Уставом Поручителя и Программы.
<b>Ресурсоснабжающая организация</b>	Юридическое лицо, которому предоставляется Ипотечный кредит (заем), осуществляющее деятельность по поставке (передаче) коммунальных ресурсов (услуг) на территории

Субъекта РФ, где реализуется Проект.

Для участия в Программе Ресурсоснабжающая организация заключает Соглашение.

Требования к Ресурсоснабжающей организации:

- государственная регистрация в качестве юридического лица на территории Российской Федерации,
- наличие долгосрочного кредитного рейтинга по классификации хотя бы одного из рейтинговых агентств (Standard&Poor's, Fitch, Moody's), уровень которого, должен быть не ниже суверенного кредитного рейтинга Российской Федерации по международной шкале, сниженного на одну рейтинговую категорию (ступень).

В случае если Ресурсоснабжающей организации (заемщику) не присвоен долгосрочный международный кредитный рейтинг требуемого уровня, обязательства Ресурсоснабжающей организации по Ипотечному кредиту (займу) должны быть обеспечены Гарантией Банка, поручительством или государственной гарантией Субъекта РФ, соответствующими требованиями Программы.

## **Субъект РФ**

Для участия в Программе Субъект РФ заключает Соглашение.

Обязательства Ресурсоснабжающей организации по Ипотечному кредиту (займу) могут быть обеспечены государственной гарантией Субъекта РФ при условии, что Субъекту РФ присвоен долгосрочный кредитный рейтинг по классификации хотя бы одного из рейтинговых агентств (Standard&Poor's, Fitch, Moody's), уровень которого, не ниже суверенного кредитного рейтинга Российской Федерации по международной шкале, сниженного на одну рейтинговую категорию (ступень).

Государственная гарантия Субъекта РФ предоставляется высшим исполнительным органом государственной власти Субъекта РФ в соответствии с законодательством Российской Федерации в пределах общей суммы предоставляемых гарантий, указанной в законе Субъекта РФ о бюджете на очередной финансовый год и плановый период, и должна обеспечивать исполнение обязательств Ресурсоснабжающей организации по Ипотечному кредиту (займу).

Государственная гарантия Субъекта РФ предоставляется в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации, нормативными правовыми актами Субъекта РФ и Программы.

## **Гарант**

Требования к Гаранту:

- наличие лицензии Банка России,
- соблюдение обязательных нормативов Банка России,
- соответствие единым требованиям для кредитной организации для размещения и предоставления денежных

средств, утвержденным уполномоченным органом АО «АИЖК»,

– наличие долгосрочного кредитного рейтинга по классификации хотя бы одного из рейтинговых агентств (Standard&Poor's, Fitch, Moody's), уровень которого, должен быть не ниже суверенного кредитного рейтинга Российской Федерации по международной шкале, сниженного на одну рейтинговую категорию (ступень).

В качестве обеспечения исполнения обязательств Ресурсоснабжающей организации по Ипотечному кредиту (займу) Гарант может предоставить независимую гарантию, которая должна обеспечивать исполнение обязательств Ресурсоснабжающей организации по Ипотечному кредиту (займу) в соответствии с требованиями Программы. Гарантия предоставляется в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

## **ТРЕБОВАНИЯ К ПАРАМЕТРАМ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТА (ЗАЙМА)**

### **Целевое назначение**

Ипотечный кредит (заем) предоставляется Ресурсоснабжающей организации на цели приобретения вновь построенных Объектов инженерно-технического обеспечения и не может предоставляться на цели модернизации и (или) реконструкции существующих Объектов инженерно-технического обеспечения.

Объект инженерно-технического обеспечения должен обеспечивать электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением (водоотведением) или газоснабжением Проект, строительство которого осуществляется в рамках Программы «Жилье для российской семьи». Объект инженерно-технического обеспечения построен (возводится) в соответствии с требованиями технических условий и согласованной с Ресурсоснабжающей организацией проектной документацией, а также действующего законодательства, нормативных актов, строительных норм, санитарных требований, технических регламентов и иных требований законодательства.

### **Валюта Ипотечного кредита (займа)**

Российский рубль.

### **Срок Ипотечного кредита (займа)**

Не менее 24 месяцев и не более 360 месяцев. Предоставление Ипотечного кредита (займа) не допускается в последний день месяца.

### **Размер Ипотечного кредита (займа)**

Размер Ипотечного кредита (займа) с учетом собственных средств Ресурсоснабжающей организации должен быть достаточен для приобретения Объекта инженерно-технического обеспечения.

Минимальный размер Ипотечного кредита (займа) – 500 000 рублей.

Максимальный размер Ипотечного кредита (займа) – 1 000 000 000 рублей.

**Коэффициент Кредит/Залог**

Выраженное в процентах отношение размера Ипотечного кредита (займа) к стоимости предмета ипотеки.

Стоимость предмета ипотеки для расчета коэффициента Кредит / Залог определяется как наименьшая из двух величин:  
- цена приобретения Объекта инженерно-технического обеспечения в соответствии с договором купли-продажи,  
- рыночная стоимость Объекта инженерно-технического обеспечения в соответствии с отчетом об оценке, составленным независимым оценщиком.

Значение коэффициента Кредит/Залог не может превышать 100%.

**Процентная ставка по Ипотечному кредиту (займу)**

Размер процентной ставки по Ипотечному кредиту (займу), предоставленному на цели приобретения Объектов инженерно-технического обеспечения, созданных в рамках Программы «Жилье для российской семьи», устанавливается в зависимости от уровня долгосрочного кредитного рейтинга Ресурсоснабжающей организации / Поручителя / Гаранта / Субъекта РФ по международной шкале.

Процентная ставка складывается из стоимости фондирования, стоимости риска и операционной маржи.

Долгосрочный кредитный рейтинг (Standard&Poor's, Fitch, Moody's) по международной шкале Ресурсоснабжающей организации/Поручителя/Гаранта /Субъекта РФ	Процентная ставка	
	До 2020 года включительно	После 2020 года
Суверенный рейтинг	7,50	ИПЦ <sup>1</sup> +2,25%
Суверенный рейтинг, сниженный на одну рейтинговую категорию (ступень)	8,50	ИПЦ+3,25%

**Условия предоставления Ипотечного кредита (займа)**

На дату предоставления Ипотечного кредита (займа) должны быть выполнены следующие условия:

- а) весь объем Жилья экономического класса, запланированный к строительству в рамках Проекта, введен в эксплуатацию;
- б) не менее 50 (Пятидесяти) процентов Жилья экономического класса, введенного в эксплуатацию в рамках Проекта, реализовано гражданам, имеющим право на его приобретение,

<sup>1</sup> ИПЦ - индекс потребительских цен, рассчитанный федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно - правовому регулированию в сфере официального статистического учета, формированию официальной статистической информации о социальных, экономических, демографических, экологических и других общественных процессах в Российской Федерации, за последний календарный год, предшествующий календарному году, в котором начинается расчетный период индексации, уменьшенный на 100 процентных пунктов; пересматривается ежегодно, с 1 января расчетного года.



органам государственной власти или органам местного самоуправления по цене и в соответствии с условиями Программы «Жилье для российской семьи», а также застройщиком предоставлено подтверждение реализации такого Жилья экономического класса, по цене, соответствующей условиям указанной программы.

Для подтверждения соответствия цены реализации Жилья экономического класса условиям Программы «Жилье для российской семьи» застройщиком предоставляются списки заключенных в рамках Программы «Жилье для российской семьи» договоров участия в долевом строительстве и (или) договоров купли-продажи и (или) государственных (муниципальных) контрактов на приобретение Жилья экономического класса с указанием цены договора, площади жилого помещения и даты заключения соответствующего договора. Одновременно со списком предоставляется отчет об оценке рыночной стоимости 1 кв. метра общей площади Жилья экономического класса, составленный оценщиком, соответствующий требованиям АО «АИЖК», не ранее чем за шесть месяцев до даты заключения соответствующего договора участия в долевом строительстве или договора купли-продажи или государственного (муниципального) контракта.

**Возврат  
Ипотечного  
кредита (займа) и  
уплата  
начисленных  
процентов**

Осуществляется ежемесячно переменным Дифференцированным платежом.

Первый платеж подлежит уплате в срок не позднее последнего дня Первого Процентного периода и состоит из процентов, начисленных за пользование Ипотечным кредитом (займом) за Первый Процентный период.

Последующие платежи состоят из суммы в погашение Остатка ссудной задолженности и процентов, начисленных за пользование Ипотечным кредитом (займом).

Платеж в Последний Процентный период должен включать в себя сумму для полного погашения Остатка ссудной задолженности и проценты, начисленные за пользование Ипотечным кредитом (займом).

Переменный Дифференцированный платеж в любом Периоде индексации срока Ипотечного кредита (займа) (кроме платежей за Первый и Последний процентные периоды) рассчитывается по формуле:

$$\text{ПДП}_i = \frac{\text{ОСЗ}_i * r/12}{1 - (1 + r/12)^{-(\text{ПП} - 1)}} * 100\%$$

где:

ПДП<sub>i</sub> – переменный Дифференцированный платеж в (i-ый) Период индексации;

ОСЗ<sub>i</sub> – Остаток ссудной задолженности на начало (i-ого) Периода индексации;

г – процентная ставка по Ипотечному кредиту (займу), в процентах годовых;  
ПП – количество Процентных периодов, оставшихся до окончательного погашения Ипотечного кредита (займа).

При расчете на дату выдачи Ипотечного кредита (займа) ПП равен сроку исполнения обязательств по Кредитному договору (договору займа) в Процентных периодах минус 1.

Мораторий на досрочное погашение отсутствует. Возможно частичное, полное досрочное погашение Ипотечного кредита (займа) без ограничений по сумме.

**Обеспечение по Ипотечному кредиту (займу)**

Обязательным обеспечением по Ипотечному кредиту (займу) является ипотека приобретаемого Объекта инженерно-технического обеспечения.

В случае если Ресурсоснабжающей организации не присвоен долгосрочный кредитный международный рейтинг требуемого уровня, в качестве обязательного обеспечения предоставляется государственная гарантия Субъекта РФ, поручительство Поручителя или независимая гарантия Гаранта, соответствующих требованиям Программы. В качестве базового обеспечения принимается Поручительство.

Государственная гарантия Субъекта РФ должна обеспечивать исполнение обязательств Ресурсоснабжающей организации по Ипотечному кредиту (займу) в полном объеме. Срок действия государственной гарантии Субъекта РФ должен быть не менее 1 года.

Поручитель должен солидарно и в полном объеме с Ресурсоснабжающей организацией (заемщиком) отвечать за исполнение последней ее обязательств по Ипотечному кредиту (займу), в том числе в случае выставления требования о досрочном исполнении в соответствии с кредитным договором. Поручительство выдается на весь срок действия кредитного договора.

Независимая гарантия Гаранта должна обеспечивать исполнение обязательств Ресурсоснабжающей организации по Ипотечному кредиту (займу) в размере суммы обязательств по основному долгу и процентов за пользование заемными средствами по Ипотечному кредиту (займу). Срок действия независимой гарантии должен быть не менее 1 года.

При предоставлении обязательного обеспечения в виде государственной гарантии Субъекта РФ или независимой гарантии Гаранта на срок менее срока действия Кредитного договора (договора займа), Ресурсоснабжающая организация обеспечивает наличие действующей гарантии, отвечающей требованиям Программы, в течение всего срока действия Кредитного договора (договора займа). Ресурсоснабжающая организация (заемщик)

обязана предоставить государственную гарантию Субъекта РФ или независимую гарантию Гарант на следующий период не позднее, чем за 90 календарных дней до истечения срока текущей гарантии. В случае непредставления гарантии на следующий период, АО «АИЖК» имеет право требовать досрочного полного исполнения обязательств по Ипотечному кредиту (займу), в том числе за счет действующей гарантии.

В случае если государственная гарантия Субъекта РФ или независимая гарантия Гаранта перестает отвечать требованиям, установленным в Программе или Соглашении, Кредитор (владелец Закладной) вправе потребовать замену обеспечения на обеспечение удовлетворяющее требованиям Программы или Соглашения, либо потребовать досрочного полного исполнения обязательств по Ипотечному кредиту (займу), в том числе за счет действующей гарантии.

Может быть запрошено дополнительное обеспечение по Ипотечному кредиту (займу):

- залог обязательственных прав, в том числе прав на поступающие платежи,
- иное обеспечение.

**Досрочное  
истребование  
Ипотечного  
кредита (займа)**

В случае снижения уровня долгосрочного кредитного рейтинга по классификации хотя бы одного из рейтинговых агентств (Standard&Poor's, Fitch, Moody's), присвоенного Ресурсоснабжающей организации, Субъекту РФ, Поручителю или Гаранту, ниже суверенного кредитного рейтинга Российской Федерации по международной шкале, сниженного на одну рейтинговую категорию (ступень), Кредитор (владелец Закладной) имеет право потребовать досрочного полного исполнения обязательств по Ипотечному кредиту (займу) или предоставления обеспечения иного лица, имеющего требуемый уровень рейтинга.

**ТРЕБОВАНИЯ К ИПОТЕЧНОЙ СДЕЛКЕ**

**Цена приобретения  
Объекта инженерно-  
технического  
обеспечения**

Цена приобретения Объекта инженерно-технического обеспечения не должна превышать одновременно:

- подтвержденной заключением о достоверности сметной стоимости строительства Объекта инженерно-технического обеспечения, рассчитанной с использованием укрупненных сметных нормативов для объектов непромышленного назначения и инженерной инфраструктуры и укрупненных нормативов цен типовых технологических решений капитального строительства объектов электроэнергетики, или стоимости строительства Объекта инженерно-технического обеспечения, определенной с использованием федеральных единичных расценок на строительные работы при наличии положительного заключения о достоверности определения сметной стоимости соответствующего объекта инженерно-технического обеспечения, полученного в государственной экспертной организации, уполномоченной

Субъектом Российской Федерации на проведение проверки достоверности сметной стоимости объектов капитального строительства<sup>2</sup>;

– первоначальной балансовой стоимости Объекта инженерно-технического обеспечения, определенной в соответствии с законодательством Российской Федерации о бухгалтерском учете;

– разницы между значением, полученным умножением 4 000 (четырёх тысяч) рублей на площадь Жилья экономического класса в Проекте (предельная цена выкупа объектов инженерно-технического обеспечения в Проекте, установленная Постановлением от 5 мая 2014г. № 404), и суммарной величиной цен приобретения объектов инженерно-технического обеспечения в Проекте, в отношении которых между продавцом и покупателем заключены договоры приобретения (в случае участия АО «АИЖК» в финансировании выкупа объектов инженерно-технического обеспечения или в соответствии с условиями настоящей Программы).

**Объем участия  
АО «АИЖК»**

Общий объем участия АО «АИЖК»<sup>3</sup> в обеспечении Жилья экономического класса в Проекте Объектами инженерно-технического обеспечения совокупно в сферах электроснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения не может превышать 4 тыс. рублей в расчете на 1 кв. метр общей площади подлежащего строительству (построенного) Жилья экономического класса в рамках Проекта.

**ТРЕБОВАНИЯ К ВЫДАЧЕ И РЕФИНАНСИРОВАНИЮ ИПОТЕЧНЫХ КРЕДИТОВ  
(ЗАЙМОВ)**

**Порядок выдачи и  
рефинансирования  
Ипотечных кредитов  
(займов)**

АО «АИЖК» выдает Ипотечные займы либо рефинансирует удостоверенные Закладными Ипотечные кредиты (займы) в соответствии с правилами и регламентами, утверждаемыми в развитие Программы.

**Андеррайтинг  
АО «АИЖК»**

АО «АИЖК» осуществляет андеррайтинг документов по Ресурсоснабжающей организации, Объекту инженерно-технического обеспечения, в том числе отчета об оценке его рыночной стоимости, ипотечной сделке для принятия решения о выдаче или возможности последующего рефинансирования Ипотечного кредита (займа), а также условиях Ипотечного кредита (займа), при соблюдении которых Закладная может быть выкуплена, либо о невозможности последующего выкупа закладной.

<sup>2</sup> Для определения цены приобретения Объекта инженерно-технического обеспечения применяется стоимость, указанная в подпункте б) пункта 20 основных условий и мер реализации Программы «Жилье для российской семьи», утвержденных Постановлением Правительства от 05.05.2014 № 404.

<sup>3</sup> Учитывается участие АО «АИЖК» в финансировании выкупа Объектов инженерно-технического обеспечения в соответствии с условиями настоящей Программы и иных программ, утвержденных и реализуемых АО «АИЖК».

Андеррайтинг АО «АИЖК» проводится до момента подписания Кредитного договора (договора займа) и осуществляется в соответствии с параметрами, изложенными в Программе.

В случаях, когда Проект реализуется на территории Субъектов РФ, входящих в состав Дальневосточного федерального округа, андеррайтинг по ипотечной сделке проводится во внеочередном порядке.

**Формы документов**

Закладные, Кредитные договоры (договоры займа), иные документы кредитного дела должны быть оформлены в соответствии с законодательством Российской Федерации, требованиями Программы, утвержденными типовыми формами документов.

**Рефинансирование  
Ипотечных кредитов  
(займов)**

АО «АИЖК» рефинансирует (выкупает) Закладную при условии ее полного соответствия на момент предложения к рефинансированию (выкупу) решению о возможности последующего рефинансирования Ипотечного кредита (займа), сформированному АО «АИЖК» по итогам андеррайтинга, условиям Программы, а также в случае использования утвержденных типовых форм документов АО «АИЖК».

При рефинансировании Ипотечного кредита (займа) на дату передачи прав Закладная должна принадлежать Кредитору на праве собственности, быть свободной от залогов, обременений, прав третьих лиц или иных юридических ограничений в пользу какого-либо лица, не может являться предметом иска третьих лиц и содержать ограничений в части передачи Кредитором прав по Закладной, за исключением требования об уведомлении заемщика о факте такой передачи.

На момент передачи прав на Закладную права и обязанности сторон по договору приобретения (передачи) Объекта инженерно-технического обеспечения должны быть исполнены в полном объеме, а договор приобретения Объекта инженерно-технического обеспечения, Кредитный договор (договор займа) или Закладная не являются предметом разбирательства в судах.

На дату передачи прав по Закладной Ресурсоснабжающая организация выполняет все свои обязательства, указанные в Закладной, надлежащим образом.

Условия передачи прав на Закладную фиксируются в соответствующих договорах.

АО «АИЖК» не рефинансирует Ипотечный кредит (заем), плановый срок погашения которого составляет менее 6 месяцев.

Цена Закладной устанавливается на дату перехода прав по Закладной к АО «АИЖК» и включает:

- сумму требований по возврату Остатка ссудной задолженности по Ипотечному кредиту (займу),
- сумму требований по уплате процентов, начисленных в текущий Процентный период, но не уплаченных на дату перехода прав на Закладную к АО «АИЖК» (включительно).

Расчеты по договору передачи прав по Закладной осуществляются денежными средствами в порядке и сроки, установленные соответствующим договором.

## **ОСНОВНЫЕ ФУНКЦИИ УЧАСТНИКОВ ПРОГРАММЫ**

### **АО «АИЖК»**

Выполняет следующие функции:

- привлечение внешнего финансирования для реализации Программы в форме займов, кредитов или путем выпуска корпоративных облигаций;
- взаимодействие с Минстроем России, Субъектом РФ и Ресурсоснабжающими организациями с целью реализации Программы;
- взаимодействие с Субъектом РФ, Застройщиком и Ресурсоснабжающими организациями с целью реализации Соглашения;
- проведение предварительного андеррайтинга ипотечной сделки, документов по Ресурсоснабжающей организации, Объекту инженерно-технического обеспечения до заключения ипотечной сделки с целью принятия решения о возможности предоставления либо последующего рефинансирования Ипотечного кредита (займа);
- взаимодействие с Застройщиком, Ресурсоснабжающей организацией и Кредитором (если Кредитором является кредитная организация (банк)) с целью определения стоимости Объекта инженерно-технического обеспечения, приобретаемого на средства Ипотечного кредита, размера Ипотечного кредита (займа);
- предоставление либо рефинансирование удостоверенных закладными Ипотечных кредитов (займов), в соответствии с условиями Программы.

### **Субъект РФ**

Выполняет следующие функции:

- взаимодействие с АО «АИЖК», Застройщиком и Ресурсоснабжающими организациями с целью реализации Соглашения;
- организация формирования списков граждан, имеющих право на приобретение Жилья экономического класса в рамках Программы «Жилье для российской семьи»;
- предоставление Застройщику сведений, содержащихся в сводном по субъекту Российской Федерации реестре граждан, включенных в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках Программы «Жилье для российской семьи»;
- обеспечение своевременной проверки достоверности сметной стоимости строительства Объекта инженерно-технического обеспечения и предоставление

в АО «АИЖК» заключения органа, организации или государственной экспертной организации, уполномоченной Субъектом РФ на проведение независимой проверки достоверности сметной стоимости Объекта инженерно-технического обеспечения;

- обеспечение включения уполномоченным органом тарифного регулирования на территории Субъекта РФ расходов Ресурсоснабжающей организации на приобретение Объекта инженерно-технического обеспечения (возврат и обслуживание Ипотечного кредита (займа) в расчет тарифов для потребителей коммунального ресурса (услуги), соответствующего назначению Объекта инженерно-технического обеспечения, и (или) тарифов для Ресурсоснабжающих организаций в этой сфере с учетом действующего законодательства Российской Федерации;
- предоставление государственной гарантии Субъекта РФ в соответствии с требованиями Программы.

### **Кредитор**

Выполняет следующие функции (если Кредитором является кредитная организация (банк):

- ознакомление с условиями настоящей Программы, требованиями АО «АИЖК» к параметрам Ипотечного кредита (займа), участникам Программы и порядку взаимодействия с ними;
- получение от АО «АИЖК» предварительного решения о возможности рефинансировать Ипотечный кредит (заем) до предоставления Ипотечного кредита (займа);
- предоставление Ипотечных кредитов (займов) в соответствии с требованиями настоящей Программы.

### **Застройщик**

Выполняет следующие функции:

- взаимодействие с Субъектом РФ, АО «АИЖК» и Ресурсоснабжающей организацией с целью реализации Соглашения;
- осуществление строительства и ввода в эксплуатацию Объекта инженерно-технического обеспечения за счет собственных и привлеченных средств в соответствии с требованиями технических условий и согласованной с Ресурсоснабжающей организацией проектной документацией, а также действующего законодательства, нормативных актов, строительных норм, санитарных требований, технических регламентов и иных норм и правил, в том числе с привлечением третьих лиц;
- регулярное информирование Ресурсоснабжающей организации, а при наличии соответствующего запроса и АО «АИЖК», о ходе строительства Объекта инженерно-технического обеспечения. Информация предоставляется по форме, установленной Соглашением, не реже одного раза в месяц;
- обеспечение Ресурсоснабжающей организации, а при наличии соответствующего требования и АО «АИЖК», доступа на строительную площадку с целью осуществления мониторинга строительства (возведения)

Объекта инженерно-технического обеспечения. Периодичность, порядок и сроки проведения мониторинга определяются в Соглашении.

**Ресурсоснабжающая организация**

Выполняет следующие функции:

- заключение и исполнение Кредитного договора (договора займа) в целях получения кредитных (заемных) средств на приобретение Объекта инженерно-технического обеспечения, включая предоставление Кредитору и (или) АО «АИЖК» корпоративных документов и решений, необходимых для заключения и исполнения такого договора, составление Закладной, предоставление требуемого обеспечения;
- взаимодействие с Субъектом РФ, Застройщиком и АО «АИЖК» с целью реализации Соглашения;
- мониторинг хода строительства Объекта инженерно-технического обеспечения;
- эксплуатацию Объекта инженерно-технического обеспечения в соответствии с требованиями действующего законодательства, включая своевременное получение необходимых разрешений, лицензий, допусков, регистрации и согласований для целей эффективной эксплуатации Объекта инженерно-технического обеспечения, а также проведение всех мероприятий по согласованию тарифов в соответствии с действующим законодательством.

**Поручитель**

Выполняет следующие функции:

- ознакомление с условиями настоящей Программы, требованиями АО «АИЖК» к параметрам Ипотечного кредита (займа), участникам Программы и порядку взаимодействия с ними;
- предоставление Поручительства за исполнение Ресурсоснабжающей организацией обязательств по Ипотечному кредиту (займу).

**Гарант**

Выполняет следующие функции:

- ознакомление с условиями настоящей Программы, требованиями АО «АИЖК» к параметрам Ипотечного кредита (займа), участникам Программы и порядку взаимодействия с ними;
- предоставление независимой гарантии в качестве обеспечения исполнения обязательств Ресурсоснабжающей организацией по Ипотечному кредиту (займу).