

Утвержден решением  
правления ОАО «АИЖК»  
от 30 июля 2014 года,  
протокол № 6/23

**ПАСПОРТ  
ипотечного кредитного продукта**

**«АРЕНДНОЕ ЖИЛЬЕ»**

**Москва  
2014**

**1. Назначение продукта**

Для применения в долгосрочном целевом финансировании создания жилищного фонда, предназначенного для передачи внаем (аренду) по договорам найма (аренды) либо договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования<sup>1</sup>. Настоящий Паспорт разработан ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» в соответствии с Поручением Президента Российской Федерации от 29.02.2012 № 534-пр и во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 07.05.2012 № 600 и реализуется Открытым акционерным обществом «Агентство финансирования жилищного строительства» (далее – Агентство).

**2. Термины и определения**

Термины и определения, не указанные в настоящем Паспорте, имеют значения, указанные в Стандартах целевых ипотечных кредитов (займов) для инвесторов Открытого акционерного общества «Агентство финансирования жилищного строительства» (далее - Стандарты АФЖС). Положения, условия, требования и правила, применяющиеся к Закладным, подлежат применению к Ипотечным кредитам/займам, права по которым не удостоверены закладными, и наоборот.

Жилой дом

Индивидуально-определенное, оконченное строительством, расположенное на земельном участке, отдельно стоящее или примыкающее к соседним не более чем по двум фасадам здание с количеством этажей не более чем три, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения бытовых и иных нужд, связанных с постоянным проживанием в этом здании одной семьи, имеющее независимые (индивидуальные) основания, подвалы, чердаки, крыши, несущие и ограждающие конструкции, инженерные системы.

Заёмщик

Специализированная проектная компания (далее – СПК), зарегистрированная в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации как юридическое лицо – коммерческая организация, созданная в форме хозяйственного товарищества или общества, либо некоммерческая организация в случае создания некоммерческого арендного фонда, либо как специализированное общество (специализированное финансовое общество либо специализированное общество проектного финансирования); либо – индивидуальный предприниматель.

<sup>1</sup> Положения настоящего Паспорта в части найма жилых помещений жилищного фонда социального использования, подлежат применению с даты вступления в силу соответствующих изменений в Жилищный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ в части законодательного регулирования отношений по некоммерческому найму жилых помещений.

	Основным видом деятельности Заемщика, определенным в соответствии с установленным Госкомстатом России порядком определения основного вида деятельности должно быть управление эксплуатацией жилого фонда (Код ОКВЭД 70.32.1) либо сдача внаем собственного жилого недвижимого имущества (Код ОКВЭД 70.2.1).
Земельный участок	Часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с законодательством РФ.
Некоммерческий арендный фонд	Совокупность жилых помещений государственного, муниципального и частного жилищных фондов, предоставляемых гражданам по договорам найма жилого помещения жилищного фонда социального использования.
Коммерческий арендный фонд	Совокупность жилых помещений частного жилищного фонда, предназначенных для проживания граждан, и предоставляемых по договорам найма либо аренды жилого помещения.

### Основные параметры и условия кредитного продукта<sup>2</sup>

#### 3. Цель кредита<sup>3</sup>

Приобретение (оплата части стоимости) Заёмщиком расположенных на территории Российской Федерации **Жилых помещений:**

(а) всех **квартир** в отдельно стоящем многоквартирном доме (либо отдельной его секции<sup>4</sup>), *либо*

(б) не менее пяти **квартир** в отдельно стоящем многоквартирном доме (либо отдельной его секции), *либо*

(в) **Жилых домов на Земельных участках**, в количестве не менее пяти, при условии, что Земельные участки, на которых располагаются такие Жилые дома, имеют общие границы (возможно разделение проездом, пожарным разрывом) и располагаются в пределах Территории (комплексной малоэтажной) застройки<sup>5</sup>

в целях дальнейшей сдачи их внаем (в аренду)

Оплата оставшейся части стоимости приобретаемых Заемщиком Жилых помещений должна осуществляться за счет средств уставного (акционерного, складочного и т.п.) капитала Заемщика.

Кредит не может быть использован на цели приобретения

<sup>2</sup> Все параметры продукта, указанные в настоящем документе, определяются на дату заключения Кредитного договора, если иное прямо не указано в настоящем Паспорте.

<sup>3</sup> Равноприменимо к займу/договору займа.

<sup>4</sup> Секция – часть многоквартирного дома, отделенная от других частей стенами без проемов, с квартирами одной секции, имеющими выход на одну лестничную клетку непосредственно или через коридор (СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные»)

<sup>5</sup> Территория застройки – территория комплексного проекта малоэтажного строительства, сведения о которой внесены в перечень наименований и адресов Территорий застройки, публикуемый на официальном сайте ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» ([www.ahml.ru](http://www.ahml.ru)).

	<p>Жилых помещений, расположенных в разных многоквартирных домах.</p> <p>Кредит может быть предоставлен на цели погашения кредита, ранее предоставленного на цели приобретения вышеуказанных Жилых помещений.</p>
4. <b>Предмет ипотеки (залоговое обеспечение)</b>	<p>Все Жилые помещения, приобретенные Заёмщиком с использованием кредита, выступают Предметом ипотеки (залоговым обеспечением).</p> <p>К моменту рефинансирования кредита в Агентство (продажи закладной) все Жилые помещения должны иметь отделку и внутреннее оборудование, быть пригодными к проживанию, на Жилые помещения должно быть зарегистрировано право собственности Заемщика.</p>
5. <b>Сумма кредита</b>	<p>Минимальный размер – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.</p>
6. <b>Вид обеспечения</b>	<p>Основное обеспечение:</p> <p>Ипотека всех приобретаемых Жилых помещений в пользу Кредитора, страховое обеспечение Ипотечной сделки в соответствии с действующим законодательством РФ.</p> <p>Вспомогательное обеспечение:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– блокирование денежных средств на специальном банковском счете эскроу<sup>6</sup> в пользу бенефициара – Кредитора (владельца закладной) в размере Дифференцированного платежа, либо</li> <li>– банковская гарантия «по требованию» в пользу Кредитора (владельца закладной) в размере Дифференцированного платежа,</li> </ul> <p>с перечислением/выдачей денежных средств со счета эскроу либо исполнением гарантии по письменному требованию Кредитора (владельца закладной) в случае просрочки исполнения либо неполного исполнения Заемщиком обязательства по внесению очередного Дифференцированного платежа по Кредитному договору на срок свыше 30 (тридцати) календарных дней.</p> <p><b>Дополнительное обеспечение (может запрашиваться по усмотрению Агентства):</b></p> <p>Поручительство участника (акционера) Заемщика или иного третьего лица по исполнению Заемщиком обязательств по кредитному договору. Объем поручительства в любое время должен превышать сумму предоплаты по договорам найма/аренды, заключенным Заемщиком в отношении Жилых помещений (если таковая внесена или подлежит внесению нанимателями /арендаторами).</p> <p>Государственная (муниципальная) гарантия на срок, установленный соответствующим законом (решением) о</p>

<sup>6</sup> Применяется после утверждения соответствующих инструкций и планов счетов Центральным банком Российской Федерации.

	<p>бюджете, страхование ответственности Заемщика по Кредитному договору<sup>7</sup>, обеспечивающие надлежащее исполнение Заемщиком обязательств по кредитному договору, в том числе при недостаточности средств, вырученных от реализации Предмета ипотеки в рамках обращения на него взыскания, в случае, если при предоставлении ипотечного кредита значение коэффициента К/З превышало 80%, но не превышало 90%. Не позднее чем за 10 (десять) рабочих дней до окончания срока такой гарантии Заемщик должен обеспечить выполнение требования настоящего Паспорта о предельном значении коэффициента К/З в 80%. Принятие решения о допустимости превышения порогового значения коэффициента К/З в 80% при отсутствии либо истечении срока государственной (муниципальной) гарантии либо отсутствии ипотечного страхования ответственности Заемщика по Кредитному договору осуществляется Агентством в индивидуальном порядке.</p>
7. <b>Коэффициент К/З (Кредит / Залог)</b>	<p>Применяются значения Коэффициента К/З, установленные Стандартами АФЖС.</p> <p>Значение рассчитывается в соответствии с требованиями Стандартов АФЖС. При этом в значении «З» (стоимость Предмета ипотеки) используется сумма стоимостей всех передаваемых в залог (ипотеку) Жилых помещений, определенная с учетом требований Стандартов АФЖС.</p> <p>В случае выдачи кредита на цели приобретения строящихся Жилых помещений вышеуказанный расчет проверяется после окончания такого строительства и, в случае несоответствия, приводится к требуемым значениям.</p>
8. <b>Коэффициент Д/П (Доход/ Платеж)</b>	<p>Значение Коэффициента Д/П устанавливается Правлением Агентства в соответствии со Стандартами АФЖС.</p> <p>Требования к размеру Коэффициента Д/П распространяются на каждый Процентный период в течение всего срока кредита, за исключением Первого процентного периода и Процентных периодов отсрочки платежа.</p>
9. <b>Срок кредита</b>	<p>Срок исполнения обязательств по Кредитному договору должен составлять не более 360 месяцев.</p>
10. <b>Возврат кредита и уплата процентов</b>	<p>Возврат кредита и уплата процентов осуществляется индексированным Дифференцированным платежом либо переменным Дифференцированным платежом ежемесячно либо ежеквартально. Выбор периодичности внесения и разновидности платежа осуществляется Заёмщиком по согласованию с Агентством до заключения Кредитного договора и не подлежит изменению в течение всего срока</p>

<sup>7</sup> Применяется при наличии соответствующего страхового продукта в ОАО «СК АИЖК». При этом, заемщик вправе осуществлять страхование в любой страховой компании.

	<p>кредита.</p> <p>Допускается предоставление отсрочки возврата суммы кредита и уплаты начисленных на нее процентов на срок от 3 (трех) до 6 (шести) первых Процентных периодов, следующих за датой предоставления кредита (включая Первый процентный период), в случае необходимости такой отсрочки в соответствии с планом заселения Жилых помещений, предоставляемого Заемщиком в Агентство в составе финансового плана использования Жилых помещений.</p>
11. <b>Процентная ставка по кредиту</b>	Процентная ставка устанавливается и рассчитывается в соответствии со Стандартами АФЖС и методикой ценообразования, утверждаемой правлением Агентства.
12. <b>Формула расчета платежа по кредиту</b>	Определяется в зависимости от разновидности Дифференцированного платежа (индексируемый или переменный) в соответствии со Стандартами АФЖС.
13. <b>Страхование</b>	Обязательным требованием к страховому обеспечению Ипотечных сделок является страхование имущественных интересов, связанных с владением, пользованием и распоряжением Предметом ипотеки в соответствии с действующим законодательством РФ.
14. <b>Другие значимые характеристики продукта для рефинансирования Ипотечного кредита (выкупа закладной) Агентством</b>	<p>Рефинансирование Ипотечного кредита (выкуп закладной) осуществляется Агентством только после анализа финансового плана использования Жилых помещений и проверки Заёмщика в соответствии с установленным в Агентстве порядком.</p> <p>Заёмщик обязан открыть специальный банковский счет (номинальный)<sup>8</sup> для приема платы за наем (аренду) Жилых помещений и компенсаций, дотаций и иных форм поддержки (бюджетной и/или внебюджетной), бенефициаром по которому выступает Агентство (Кредитор, владелец закладной), с правом бенефициара на получение из денежных средств, поступающих на такой номинальный счет, денежных средств, причитающихся ему по Кредитному договору.</p> <p><b><u>Гарантия найма:</u></b></p> <p>На момент предложения закладной в Агентство Заемщик должен предоставить договоры найма (аренды) в отношении не менее 50% Жилых помещений либо гарантии найма (аренды) (гарантийные письма, предварительные договоры) с крупными арендаторами (юридическими лицами) в отношении 100% Жилых помещений.</p> <p><b><u>Сохранность Предмета ипотеки:</u></b></p>

<sup>8</sup> Применяется после утверждения соответствующих инструкций и планов счетов Центральным банком Российской Федерации

Заемщик обязан не реже, чем один раз в полгода предоставлять Залогодержателю отчет о состоянии Предмета ипотеки, в том числе информацию о состоянии Жилых помещений, их износе и разрушении. Залогодержатель вправе проверять достоверность такого отчета путем выездной проверки состояния Предмета ипотеки. При выявлении существенных несоответствий в таком отчете действительному состоянию Предмета ипотеки либо при выявлении нарушения требований по эксплуатации Предмета ипотеки, влекущих его значительный (сверхнормативный) износ, Залогодатель вправе досрочно расторгнуть кредитный договор в одностороннем порядке.

**Правила пользования Жилым помещением:**

В договоре аренды/найма (приложении к договору) в обязательном порядке должны быть определены правила пользования Жилыми помещениями и прилегающей территорией, в том числе земельным участком, на котором расположен жилой дом.

Правила пользования устанавливают обязанности наймодателя (арендодателя) и нанимателя (арендатора) по содержанию Жилых помещений и прилегающей территории. Правила пользования должны соответствовать федеральным и региональным нормативным актам в сфере пользования жилыми помещениями, а также включать в себя условие, что размер жилой площади на одного проживающего не может быть менее нормы предоставления жилого помещения для жилья маневренного фонда, установленного в соответствии с действующим законодательством. Проживание, в том числе временное, в Жилом помещении нанимателя (арендатора), членов его семьи, иных лиц, не указанных в договоре найма (поднайма/аренды), а также с нарушением установленного настоящим пунктом размера жилой площади, не допускается.

**Требования к договорам найма (аренды):**

Договор найма (аренды) заключается только по типовой форме, утверждаемой Агентством и публикуемой на сайте [www.afhc.ru](http://www.afhc.ru), являющейся приложением к Кредитному договору. Несоблюдение такой типовой формы является существенным нарушением Кредитного договора.

В договорах найма (аренды) в обязательном порядке должны быть определены принципы начисления и ежегодной индексации платы за наем (аренду) Жилых помещений, с отдельным начислением и учетом платы (компенсации) наймодателю (арендодателю) за коммунальные услуги, потребляемые нанимателями (арендаторами). В случае заключения договора найма (аренды) на срок свыше года оплата коммунальных услуг, потребляемых нанимателями (арендаторами), осуществляется ими самостоятельно через заключение соответствующих договоров (если применимо).

Плата за наем (аренду) каждого из Жилых помещений, являющихся Предметом ипотеки, в течение 12 первых Процентных периодов срока Ипотечного кредита не должна превышать 80%, а в случае найма Жилого помещения в Некоммерческом арендном фонде не должна превышать 50%, аннуитетного платежа по ипотечному кредиту на срок, равный запрашиваемому Заемщиком срок Ипотечного кредита, необходимому для приобретения такого Жилого помещения на рыночных условиях с первоначальным взносом 10% по ставке, равной средневзвешенной ставке, публикуемой Банком России на сайте [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru) в разделе «Отдельные показатели по кредитам в рублях, предоставленным кредитными организациями физическим лицам» на последнюю отчетную дату, предшествующую дате выдачи Ипотечного кредита.

Оплата по договорам найма (аренды), заключаемым Заемщиком с нанимателями (арендаторами) должна осуществляться ежемесячно до окончания расчетного месяца. При заключении договора найма (аренды) наниматель (арендатор) вносит наймодателю (арендатору) обеспечительный платеж в размере 1 (одной) месячной платы, который может быть использован наймодателем (арендатором) на покрытие убытков, возникших по вине нанимателя (арендатора), либо зачтен в счет платы за наем (аренду) за последний месяц действия договора найма (аренды). Договоры найма (аренды) должны предусматривать обязанность нанимателей (арендаторов) возмещения убытка сверх обеспечительного платежа при порче имущества. Взимание иных платежей и комиссий запрещено.

Договором найма (аренды) должно быть предусмотрено право наймодателя (арендодателя) расторгнуть договор с нанимателем (арендатором) в случае систематического (более 2 раз в течение календарного года) нарушения правил пользования Жилым помещением.

В договоре аренды (если арендатор Жилых помещений – юридическое лицо) должны быть предусмотрены штрафные санкции в пользу Заемщика за досрочное расторжение договора(ов) аренды в размере не менее шестикратной арендной платы за Жилые помещения за каждые 5 лет оставшегося срока аренды (начиная с даты расторжения до плановой даты прекращения договора(ов) аренды).

#### **Продажа Предмета ипотеки:**

Заемщик вправе совершить сделку по отчуждению **всех** Жилых помещений (и земельных участков, если применимо), являющихся Предметом ипотеки, с сохранением всех ранее заключенных договоров найма (аренды) с переводом (в порядке ст.ст. 391 и 392 ГК РФ) долга по ранее полученному Заемщиком на условиях настоящего Паспорта кредиту, с предварительного письменного согласия Агентства (Кредитора) (владельца



закладной) и при условии, что в результате такой (-их) сделки (сделок) по отчуждению будут выполняться все требования настоящего Паспорта.