



**Открытое акционерное общество
«Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов»**

УТВЕРЖДЁН

**Решением Совета директоров
ОАО «Агентство по
реструктуризации ипотечных
жилищных кредитов»
Протокол № 6
от «30» апреля 2009 года**

СТАНДАРТ

**реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов)
для отдельных категорий заемщиков**

Москва, 2009



СОДЕРЖАНИЕ:

Общая часть. Назначение и область применения

Термины и определения

Раздел 1. Общие требования к Реструктуризации Ипотечного кредита (займа).

Раздел 2. Варианты Реструктуризации.

Раздел 3. Требования к Заемщикам, Залогодателям, претендующим на Реструктуризацию Ипотечного кредита (займа).

Раздел 4. Требования к Жилому помещению и объекту долевого строительства.

Раздел 5. Требования к Ипотечному кредиту (займу), который подлежит рассмотрению на предмет Реструктуризации.

Раздел 6. Порядок рассмотрения Заявления Заемщика и принятия решения о Реструктуризации либо об отказе в Реструктуризации Ипотечного кредита (займа).

Раздел 7. Сопровождение реструктурированных ипотечных кредитов (займов).

Приложения

ОБЩАЯ ЧАСТЬ

Назначение и область применения

Настоящий Стандарт определяет порядок предоставления в 2009 году поддержки гражданам Российской Федерации, являющимся заемщиками по ипотечным жилищным кредитам (займам), финансовое положение которых существенно ухудшилось.

Настоящий Стандарт применяется ОАО «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов» (далее по тексту – «АРИЖК») в отношении Заемщиков - граждан Российской Федерации, имеющих неисполненные обязательства по ипотечным кредитам (займам), предоставленным до «01» декабря 2008 года на приобретение/строительство Жилого помещения на территории Российской Федерации с целью постоянного проживания в нем, и оказавшихся в трудной жизненной ситуации.

Реструктуризация ипотечных кредитов (займов) осуществляется на платной, возвратной и срочной основе как путем изменения параметров платежей по Ипотечным кредитам (займам), так и через механизм предоставления Стабилизационного займа или заключения договора о совместном предоставлении заёмных средств (Смешанный договор), исходя из фактической платёжеспособности Заёмщика на дату его обращения за Реструктуризацией долга.

Цель Реструктуризации – оказание помощи и создание Заёмщику условий, позволяющих в течение определённого срока, но не более 12 (двенадцати) месяцев, продолжать исполнение обязательств по Ипотечному кредиту (займу) до восстановления своей платёжеспособности. Период сниженного размера платежей (льготный период) может быть установлен по заявлению Заёмщика менее 12 (двенадцати) месяцев при обращении за Реструктуризацией либо сокращён до количества месяцев фактического предоставления средств займа (кредита) в связи с восстановлением платёжеспособности Заёмщика по Ипотечному кредиту (займу).

Для Реструктуризации принимаются Ипотечные кредиты (займы), выданные независимо от стандарта или условий выдачи, действовавших у Кредитора, предоставившего Ипотечный кредит (заём), а также формы процентной ставки, применяемой при начислении за пользование средствами Ипотечного кредита (займа).

При обращении Заёмщика за реструктуризацией Ипотечного кредита (займа), выданного с плавающей процентной ставкой, Реструктуризация такого кредита (займа) проводится только после принятия решения о возможности применения какого-либо варианта Реструктуризации в соответствии с настоящим Стандартом.

Настоящий Стандарт разработан в соответствии с законодательством Российской Федерации и определяет:

- Требования к Заёмщикам, Залогодателям, претендующим на Реструктуризацию Ипотечного кредита (займа);
- Требования к Жилому помещению и к объекту долевого строительства;
- Требования к Ипотечному кредиту (займу), который подлежит рассмотрению на предмет Реструктуризации;
- Порядок и варианты Реструктуризации Ипотечных кредитов (займов);

- Основные параметры Реструктуризации;
- Порядок рассмотрения Заявления Заёмщика и принятия решения о Реструктуризации либо об отказе в Реструктуризации Ипотечного кредита (займа);
- Сопровождение сделок, заключённых в связи с Реструктуризацией Ипотечных кредитов (займов).

Ипотечный кредит (заём) после проведения реструктуризации в соответствии с настоящим Стандартом, впоследствии, при восстановлении платёжеспособности Заёмщика, может быть предложен Кредитором для рефинансирования в ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее по тексту – «АИЖК»).

Термины и определения

АРИЖК	Открытое акционерное общество «Агентство по реструктуризации ипотечных жилищных кредитов».
Агентство, АИЖК	Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».
Кредитор (Займодавец)	Кредитная (иная не кредитная) организация, являющаяся законным держателем прав по Ипотечным кредитам (займам).
Льготный период	Фиксированный период времени, не превышающий 12 (двенадцать) месяцев, в течение которого Заёмщику предоставляется возможность осуществления платежей по погашению заёмных обязательств, возникших при Реструктуризации Ипотечных кредитов (займов), в порядке и размере, отвечающем его финансовому положению.
Остаток основного долга	Оставшаяся сумма долга по Ипотечному кредиту (займу) на дату принятия АРИЖК решения о Реструктуризации, не включающая в себя сумму начисленных процентов, пеней, штрафов.
Период выборки	Период, но не более 12 (двенадцати) месяцев, в течение которого предоставляются средства Стабилизационного займа/кредита для погашения текущих обязательств по Ипотечному кредиту (займу).
Реструктуризация	Оказание помощи Заёмщику в исполнении обязательств по Ипотечному кредиту (займу), позволяющей Заёмщику осуществлять платежи по Ипотечному кредиту (займу) с учётом его финансового положения.
Договор о совместном предоставлении заёмных средств (Смешанный договор)	Единый договор, заключаемый между Кредитором (Займодавцем) и АРИЖК, с одной стороны, и Заёмщиком, с другой стороны, согласно которому Заёмщику предоставляются денежные средства в виде кредита (со стороны Кредитора) либо в виде займа (со стороны Займодавца) и займа со стороны АРИЖК с целью полного погашения Ипотечного кредита (займа), в отношении которого принято решение о Реструктуризации. Обязательства, возникающие на основании Смешанного договора, обеспечиваются ипотекой Жилого помещения, согласно которой Кредитор (Займодавец) и АРИЖК становятся солидарными залогодержателями с одинаковыми правами пропорционально размерам требований предоставленных заёмных средств.
Солидарные кредиторы (Сокредиторы)	Кредитор (Займодавец) и АРИЖК, являющиеся сторонами Смешанного договора, предоставляющие заёмные средства Заёмщику.
Стабилизационный заем	Денежные средства в валюте Российской Федерации, переданные АРИЖК в собственность Заёмщику на возвратной и платной основе в целях обеспечения непрерывности погашения текущих ежемесячных платежей Заёмщика по Ипотечному кредиту (займу) в течение

	определённого срока, но не более 12 (двенадцати) месяцев.
Стабилизационный кредит	Денежные средства в валюте Российской Федерации, предоставленные Кредитором Заёмщику на возвратной и платной основе в целях обеспечения непрерывности погашения текущих ежемесячных платежей Заёмщика по Ипотечному кредиту (займу) в течение определённого срока, но не более 12 (двенадцати) месяцев.
Стандарты АИЖК	Стандарты процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».
Стандарт РИЖК, Стандарт	Настоящий Стандарт реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий заёмщиков.
Ипотечный кредит (заём)	<p>Денежные средства, предоставленные кредитной (иной не кредитной) организацией, Заёмщику, Солидарным заемщикам на:</p> <p>* приобретение/строительство Жилого помещения или на приобретение и неотделимые улучшения Жилого помещения в целях постоянного проживания в нём Заёмщика, Залогодателя или членов их семей (детей, родителей);</p> <p>* погашение ипотечного кредита (займа), ранее предоставленного на приобретение/строительство/приобретение и неотделимые улучшения Жилого помещения в целях постоянного проживания в нём Заёмщика или Залогодателя, или членов их семей (целевое назначение кредита (займа)).</p>
Заёмщик	Физическое лицо, в том числе занимающееся предпринимательской деятельностью, являющееся должником (Заёмщиком) по Ипотечному кредиту (займу), которое оказалось в трудной жизненной ситуации в связи с ухудшением финансового положения.
Солидарный заёмщик	Физическое лицо, в том числе занимающееся предпринимательской деятельностью, являющееся солидарным должником (солидарным Заемщиком) по Ипотечному кредиту (займу) и не являющееся Заёмщиком.
Залогодатель	<p>Физическое лицо:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обладающее правом собственности на Жилое помещение, приобретенное за счёт Ипотечного кредита (займа). - обладающее правом собственности на Жилое помещение, приобретенное не за счёт Ипотечного кредита (займа), предлагаемого для Реструктуризации. - которое будет обладать правом собственности на Жилое помещение, приобретаемое за счет кредита (займа) на основании договора участия в долевом строительстве, заключенному в соответствии с Федеральным Законом №214-ФЗ от 30.12.2004 «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее по

тексту – «ФЗ №214 от 30.12.2004 г. »).

Залогодатель может не являться Заемщиком, Солидарным заемщиком.

**Месячный доход
заёмщика**

Сумма месячных доходов Заёмщика, супруга Заёмщика, Солидарного(ых) заёмщика(ов) за вычетом платежа по Ипотечному кредиту (займу), деленная на количество указанных лиц; **либо**

Сумма месячных доходов Заёмщика, членов семьи Заёмщика, к которым относятся супруг Заёмщика и лица, проживающие совместно с Заёмщиком (далее по тексту – «члены семьи Заёмщика»), а также Солидарных заёмщиков за вычетом платежа по Ипотечному кредиту (займу), деленная на количество указанных лиц.

Жилое помещение

Объект целевого назначения Ипотечного кредита (займа) и/или объект, являющийся предметом ипотеки, представляющий собой изолированное (т.е. обособленное от других помещений, в том числе и нежилых) помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, а также отвечает требованиям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации к жилым помещениям.

Как вид Жилого помещения в рамках Стандарта РИЖК рассматриваются следующие объекты:

- ✓ **Жилой дом** - индивидуально-определенное оконченное строительством здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с постоянным проживанием в этом здании.
- ✓ **Квартира** - структурно-обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного пользования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их постоянным проживанием в таком обособленном помещении.
- ✓ **Комната в коммунальной квартире** – выделенная в натуре часть Жилого дома или Квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в Жилом доме или Квартире.

Иные термины, используемые в настоящем Стандарте, а также перечень необходимых документов, подтверждающих платёжеспособность Заёмщика и его расходы, толкуются и применяются в соответствии со Стандартами АИЖК и настоящим Стандартом. Термины и определения, используемые в единственном и множественном числе, имеют равнозначное значение.

Раздел 1

Общие требования к Реструктуризации

- 1.1. Реструктуризация Ипотечного кредита (займа) осуществляется при наличии обращения Заёмщиков, а в случаях, предусмотренных настоящим Стандартом, - также при наличии согласия Кредитора на заключение Смешанного договора.
- 1.2. **Реструктуризация Ипотечного кредита (займа) может предусматривать:**
 - 1.2.1. изменение графика платежей по погашению задолженности, в том числе перераспределение размеров ежемесячных платежей и/или увеличение общего срока исполнения обязательств;
 - 1.2.2. изменение очередности списания поступающих денежных средств по обязательствам, возникающим на основании Ипотечного кредита (займа);
 - 1.2.3. изменение сроков и размеров уплаты процентов за пользование средствами Ипотечного кредита (займа);
 - 1.2.4. предоставление кредита (займа) на новых более льготных условиях в целях погашения Ипотечного кредита (займа);
 - 1.2.5. предоставление кредита (займа) в целях погашения ежемесячных платежей по Ипотечному кредиту (займу);
 - 1.2.6. изменение состава Кредиторов или Заёмщиков, Солидарных заемщиков;
 - 1.2.7. изменение размера годовой процентной ставки за пользование Ипотечным кредитом (займом);
 - 1.2.8. освобождение от уплаты пеней, штрафов и неустойки за просрочку исполнения обязательств по Ипотечному кредиту (займу), возникших по причинам и в период с момента наступления событий, повлекших снижение платёжеспособности Заёмщика.
- 1.3. **Реструктуризация Ипотечного кредита (займа) не может предусматривать:**
 - 1.3.1. прощение долга, а также освобождение Заёмщика от уплаты штрафов, пеней и неустоек, начисленных до снижения совокупного дохода;
 - 1.3.2. освобождение Заёмщика, Солидарного заёмщика от выполнения обязательств по личному страхованию и страхованию Предмета ипотеки;
 - 1.3.3. полное освобождение Заёмщика от внесения ежемесячных платежей.
- 1.4. **Обязательства Заёмщика, вновь возникшие в связи с Реструктуризацией Ипотечного кредита (займа), должны быть обеспечены (при этом размер страховой суммы по страхованию на каждую конкретную дату действия должен составлять не менее Остатка основного долга по этому обязательству, увеличенного на 10 (десять) процентов):**
 - 1.4.1. Страхованием Жилого помещения (страхование от рисков гибели или повреждения (имущественное страхование)), срок действия которого должен соответствовать сроку исполнения по новому обязательству. Данное требование не относится к Жилому помещению, строительство которого не завершено на дату обращения за Реструктуризацией;

1.4.2. Личным страхованием жизни и здоровья Заёмщика, Солидарного заёмщика (имущественные интересы, связанные со страхованием от несчастного случая и (или) болезней) на весь срок действия нового обязательств Заёмщика.

1.5. Основания отказа в Реструктуризации Ипотечного кредита (займа):

1.5.1. Заёмщику, обратившемуся с заявлением о Реструктуризации долга по Ипотечному кредиту (займу), может быть отказано в такой Реструктуризации, если в ходе проверки представленных документов, андеррайтинга Заёмщика, членов семьи Заёмщика, Солидарного заёмщика, Залогодателя, членов семьи Залогодателя или Жилого помещения будут выявлены:

- ложные сведения, указанные в Заявлении-анкете на Реструктуризацию Ипотечного кредита (займа) и/или иных предоставленных документах;
- поддельные документы, в том числе, но, не ограничиваясь: справка по форме 2НДФЛ, документы о доходах, справка о постановке на учет в службе занятости в качестве безработного и пр.;
- не удостоверенные надлежащим способом исправления в приложенных к Заявлению-анкете документах;
- несоответствие представленной информации фактическим обстоятельствам;
- иные факты, свидетельствующие о недобросовестности указанных в настоящем пункте лиц или противоречащие положениям настоящего Стандарта;

1.5.2. Не может быть предоставлена Реструктуризация Заёмщикам, у которых Месячный доход заёмщика составляет более 3 (трех) прожиточных минимумов, установленных в субъекте Российской Федерации, на территории которого Заёмщик проживает;

1.5.3. Не может быть Реструктурирован кредит (займ), предоставленный на приобретение/строительство/приобретение и неотделимые улучшения Жилого помещения с отсутствием в качестве обеспечения возврата кредита (займа) ипотеки жилого помещения или залога прав требования участника долевого строительства, осуществляемого в соответствии с ФЗ №214 от 30.12.2004г.

Раздел 2

Варианты Реструктуризации

Варианты Реструктуризации, определённые настоящим Стандартом, а также условия, на которых будет проводиться Реструктуризация Ипотечных кредитов (займов), определяются индивидуально для каждого из Заёмщиков, исходя из параметров Ипотечного кредита (займа) и платежеспособности Заёмщиков на момент Реструктуризации, и предусматривают:

- предоставление Заёмщику и Солидарным заёмщикам заёмных средств совместно Кредитором и АРИЖК путём заключения договора о совместном предоставлении заёмных средств (далее по тексту – «Смешанный договор»);
- передача АРИЖК в собственность Заёмщика и Солидарным заёмщикам денежных средств на возвратной и платной основе в соответствии с Договором Стабилизационного займа (далее по тексту – «Стабилизационный заём»);
- предоставление Кредитором Заёмщикам и Солидарным заёмщикам денежных средств на возвратной и платной основе в соответствии с Договором стабилизационной кредитной линии (далее по тексту – «Стабилизационный кредит»).

АРИЖК могут разрабатываться и внедряться иные варианты Реструктуризации, которые будут вноситься в настоящий Стандарт по мере их утверждения.

2.1. Смешанный договор.

2.1.1. Смешанный договор заключается в целях полного погашения Заёмщиком своих обязательств по Ипотечному кредиту (займу) с установлением Льготного периода исполнения обязательств по Смешанному договору, а также уплаты страховой премии (страхового взноса) по договорам страхования, заключаемым в течение Льготного периода в обеспечение исполнения обязательств Заёмщика по Смешанному договору.

2.1.2. Смешанный договор заключается на следующих условиях:

- 1) Денежные средства предоставляются Заёмщику, Солидарному заёмщику одновременно Кредитором (Займодавцем) и АРИЖК или лицами, уполномоченными действовать от имени и за счёт АРИЖК, в рамках единого договора, заключаемого по форме согласно Приложению № 12 к настоящему Стандарту;
- 2) Денежные средства предоставляются Заёмщику, Солидарному заёмщику в целях полного погашения всех обязательств по Ипотечному кредиту (займу), а именно: остатка основного долга, начисленных, но не уплаченных процентов, пени и штрафов, возникших в случаях, предусмотренных настоящим Стандартом, с одновременным прекращением ипотеки и аннулированием Закладной (при наличии) по Ипотечному кредиту (займу), а также на уплату страховой премии (страхового взноса) по договорам страхования, заключаемым в течение Льготного периода в обеспечение исполнения обязательств Заёмщика по Смешанному договору;

- 2.1) В случае, если валюта по Ипотечному кредиту (займу) отличается от валюты Российской Федерации, то общая сумма заёмных средств предоставляется в рублях и в размере, рассчитанном по курсу Банка России на дату перечисления заёмных средств на счёт Заёмщика;
- 2.2.) В отдельных случаях, по согласованию с АРИЖК, часть заёмных средств в виде кредита (займа) может быть предоставлена Кредитором (Займодавцем) в валюте, отличной от валюты Российской Федерации;
- 3) Объём предоставляемых Кредитором (Займодавцем) и АРИЖК денежных средств определяется Смешанным договором с учётом следующих долей участия каждого из Сокредиторов в предоставлении заёмных средств:
- 3.1) АРИЖК - в размере доли, равной минимальному значению из двух величин:
- 20% (двадцать процентов) от размера денежных средств, предоставляемых по Смешанному договору, или
 - суммы ежемесячных платежей по Ипотечному кредиту (займу), рассчитанных за 12 (двенадцать) месяцев;
- 3.2) Кредитор (Займодавец) – в размере доли, равной разнице денежных средств, предоставляемых по Смешанному договору, и суммой, предоставляемой АРИЖК в виде своей доли;
- 4) В обеспечение исполнения обязательств по Смешанному договору в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее по тексту – «ФРС»), документы для регистрации Договора об ипотеке и ипотеки Жилого помещения, по которому Кредитор (Займодавец) и АРИЖК выступают солидарными кредиторами (Сокредиторами) и залогодержателями, представляются Кредитором (Займодавцем) и АРИЖК или уполномоченным им лицом одновременно с документами на прекращение ипотеки по Ипотечному кредиту (займу) и аннулированием Закладной (если она выдавалась). Закладная по Смешанному договору не составляется;
- 5) Процентная ставка устанавливается одинаковой как по кредиту (займу), предоставляемому Кредитором (Займодавцем), так и по займу, предоставляемому АРИЖК, и не может превышать размера процентной ставки, установленной по Ипотечному кредиту (займу);
- 5.1) В отдельных случаях Сокредиторами может устанавливаться иное соотношение процентных ставок по заёмным обязательствам, которое определяется Смешанным договором, но в любом случае средневзвешенное значение размера процентной ставки по такому обязательству не должно превышать размера процентной ставки, установленной по Ипотечному кредиту (займу);
- 5.2) При Реструктуризации Ипотечного кредита (займа), выданного в иностранной валюте или с плавающей процентной ставкой, процентная ставка по заёмным обязательствам, возникшим из Смешанного договора, определяется в размере ставки

рефинансирования Банка России на дату перечисления на счёт Заёмщика заёмных средств по Смешанному договору, если Сокредиторы не договорились об ином. В случае предоставления части заёмных средств в виде кредита (займа) Кредитором (Займодавцем) в валюте, отличной от валюты Российской Федерации, по согласованию с АРИЖК могут устанавливаться иные размеры и соотношение процентных ставок;

- 6) Срок, на который предоставляются заёмные средства, устанавливается продолжительностью не менее остатка срока обязательства по Ипотечному кредиту (займу) и может быть скорректирован в сторону увеличения.

2.1.3. Порядок заключения Смешанного договора определяется Регламентом взаимодействия между сторонами согласно Приложению № 21 к настоящему Стандарту с учётом следующих особенностей:

- 1) от имени АРИЖК Смешанный договор подписывает уполномоченное лицо, действующее в соответствии с агентским договором и выдаваемой АРИЖК доверенностью;
- 2) одновременно с подписанием Смешанного договора Сокредиторы и Заёмщик подписывают Договор об ипотеке Жилого помещения, согласно которому Кредитор (Займодавец) и АРИЖК становятся солидарными залогодержателями с равными правами в объёмах, пропорциональных своим долям в предоставленных заёмных средствах;
- 3) заёмные средства Сокредиторы, каждый в своей части, перечисляют в безналичном порядке Заёмщику с таким расчётом, чтобы они поступили на счёт Заёмщика единовременно в один день;
- 4) в день поступления на счёт Заёмщика денежные средства на основании поручения Заёмщика списываются со счёта и перечисляются Кредитору в счёт полного погашения Ипотечного кредита (займа), в отношении которого проводится Реструктуризация долга;
- 5) подача документов на одновременную регистрацию снятия залога и аннулирование закладной (при наличии) по Ипотечному кредиту (займу) и регистрацию Договора об ипотеке Жилого помещения, обеспечивающего обязательства Заёмщиков по Смешанному договору, а Сокредиторов - в качестве залогодержателей, осуществляется совместно Сокредиторами или уполномоченными ими лицами с участием Заёмщика после полного погашения Ипотечного кредита (займа) путём списания поступивших на счёт Заёмщика заёмных средств в пользу Кредитора;
- 6) документы, подтверждающие регистрацию Договора об ипотеке и ипотеки Жилого помещения, а Сокредиторов - в качестве залогодержателей, направляются в АРИЖК Кредитором (Займодавцем) или уполномоченным АРИЖК лицом.

2.1.4. Порядок исполнения Заёмщиком обязательств по возврату заёмных средств:

- 1) Возврат заёмных средств осуществляется Заёмщиком ежемесячно, начиная с месяца предоставления заёмных средств;

- 2) Заёмщику устанавливается Льготный период, в течение которого он уплачивает равные ежемесячные платежи в размере, определяемом в Смешанном договоре, но не более 1/2 размера от суммы ежемесячного платежа, который уплачивал Заёмщик по Ипотечному кредиту (займу), и в любом случае не менее 500 (пятьсот) рублей;
- 3) В Льготный период сумма платежа, вносимая Заёмщиком в счёт погашения заёмных обязательств, распределяется между Сокредиторами (каждому в его части) и направляется, в первую очередь, на погашение начисленных за соответствующий процентный период процентов, затем на погашение задолженности по начисленным, но не уплаченным процентам и в последнюю очередь на погашение части основного долга;
- 4) Начисленные, но не уплаченные в течение Льготного периода проценты, суммируются и учитываются каждым из Сокредиторов отдельно. При этом увеличение Остатка основного долга по заёмному обязательству не происходит, а увеличивается общая задолженность Заёмщика перед Сокредиторами;
- 5) По истечении Льготного периода Заёмщик в течение всего оставшегося срока действия заёмного обязательства выплачивает в адрес Сокредиторов ежемесячные платежи, состоящие из:
 - равных платежей в погашение задолженности по начисленным, но невыплаченным в течение Льготного периода процентам;
 - равных аннуитетных платежей, рассчитанных по формуле:

Ежемесячный аннуитетный платеж = $ООД * ПС / (1 - (1 + ПС)^{-ПШ})$, где:

ООД – остаток основного долга в части обязательств Заёмщика перед Сокредиторами (суммы обязательства перед Сокредиторами отдельно для каждого) на расчетную дату;

ПС – месячная процентная ставка Сокредиторов (отдельно для каждого), равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной на сумму обязательства (отдельно для кредита (займа) и займа) (в процентах годовых);

ПШ – количество платёжных периодов (месяцев), оставшихся до окончательного погашения основного долга (суммы обязательства) (отдельно по кредиту и займу);

- 6) Заёмщик, если Смешанным договором не предусмотрено иное, осуществляет платежи единой суммой, причитающейся суммарно Сокредиторам, в адрес Кредитора, который перечисляет в АРИЖК соответствующую часть платежа в порядке и в сроки, установленные Смешанным договором;
- 7) Заёмщик, если Смешанным договором не предусмотрено иное, вправе в Льготный период осуществить платёж по Смешанному договору в большем размере, чем предусмотрено договором. В этом случае сумма поступившего платежа распределяется:
 - в первую очередь – на погашение начисленных за соответствующий процентный период процентов, а затем на погашение задолженности по начисленным, но не уплаченным процентам;

- оставшаяся часть - на погашение Основного долга по Смешанному договору.

2.2. Стабилизационный заем.

2.2.1. Стабилизационный заем предоставляется Заёмщику за счёт собственных средств АРИЖК, в том числе в рамках Реструктуризации Ипотечных кредитов (займов), включенных в ипотечное покрытие при выпуске ипотечных ценных бумаг по российскому или зарубежному законодательству.

2.2.2. Стабилизационный заем предоставляется на следующих условиях:

- 1) денежные средства Стабилизационного займа предоставляются непосредственно АРИЖК либо специально уполномоченным им лицом, действующим от имени и за счёт АРИЖК на основании отдельного (агентского) договора и выдаваемой со стороны АРИЖК доверенности;
- 2) денежные средства предоставляются с целью погашения Заёмщиком ежемесячных платежей по Ипотечному кредиту (займу) в установленные Кредитным договором/Договором займа сроки без изменения графика погашения по Ипотечному кредиту (займу);
- 3) общая сумма Стабилизационного займа не может превышать:
 - суммарного размера ежемесячных платежей Заёмщика по Ипотечному кредиту (займу) за период, равный 12 (двенадцати) месяцам;
 - страховой премии, подлежащей уплате Заёмщиком по договорам страхования, обеспечивающим обязательства по Ипотечному кредиту (займу), если обязательство по уплате страховой премии возникло до истечения Льготного периода;
 - просроченной задолженности по Ипотечному кредиту (займу);
 - начисленных, но не уплаченных процентов, штрафов и пени за просроченные платежи по Ипотечному кредиту (займу);

Размер Траншей по Стабилизационному займу рассчитывается на дату заключения договора Стабилизационного займа следующим образом:

$T = (A - (D - \text{Мин})) + \text{Пр} + \text{Стр}$, но не более чем $A + \text{Пр} + \text{Стр}$,

где:

T – размер Транша в рублевом эквиваленте;

A – размер ежемесячного платежа по Ипотечному кредиту (займу) в рублевом эквиваленте (если валюта Ипотечного кредита (займа) – иностранная валюта, то по курсу Банка России на день перечисления Транша);

D – месячные совокупные доходы Заёмщика, супруга Заёмщика, Солидарного заемщика либо месячные совокупные доходы Заёмщика, супруга Заёмщика, Солидарного заёмщика, лиц, проживающих совместно с Заёмщиком;

Мин – 3 (три) прожиточных минимума на каждое лицо, указанное в показателе D, установленные для региона, где проживает Заёмщик;

Пр - просроченная задолженность по Ипотечному кредиту (займу), а также начисленные, но не уплаченные проценты, штрафы и пени за просроченные платежи по Ипотечному кредиту (займу) (включается только в первый Транш);

Стр - страховая премия, подлежащая уплате Заёмщиком по договорам страхования, обеспечивающим обязательства по Ипотечному кредиту (займу), если обязательство по уплате страховой премии возникло до истечения Льготного периода (включается в предшествующий месяц уплаты страховой премии или включается в сумму первого Транша, в случае просроченной задолженности по уплате страховой премии);

- 4) Срок, на который предоставляется Стабилизационный заём, не должен превышать срока, оставшегося до полного погашения обязательств Заёмщиком по Ипотечному кредиту (займу).

2.2.3. Порядок заключения договора Стабилизационного займа определяется Регламентом взаимодействия между сторонами согласно Приложению № 21 к настоящему Стандарту, с учётом следующих особенностей:

- 1) Средства Стабилизационного займа предоставляются Заёмщику отдельными частями (далее по тексту – «Траншами») ежемесячно в течение 12 (двенадцати) месяцев (далее по тексту – «Период выборки»), считая от даты подписания договора Стабилизационного займа по форме согласно Приложению № 8 к Стандарту РИЖК;
- 2) При наличии у Заёмщика не исполненных обязательств:
 - по уплате страховой премии по договорам страхования, обеспечивающим исполнение обязательств Заёмщика по Ипотечному кредиту (займу), заемные средства предоставляются в месяц, предшествующий месяцу уплаты страховой премии, или включаются в сумму первого Транша;
 - по уплате ежемесячных платежей (в том числе просроченной задолженности), начисленных, но не уплаченных штрафов и пени, возникших в случаях, предусмотренных настоящим Стандартом, заемные средства в виде первого Транша предоставляются в размере, достаточном как для уплаты Заёмщиком текущего ежемесячного платежа по Ипотечному кредиту (займу), так и для погашения накопленной и указанной в настоящем абзаце задолженности;
- 3) В последующие периоды Транши предоставляются в размере, не превышающем размер ежемесячных платежей по Ипотечному кредиту (займу) с учётом особенностей, установленных п./п.3) п.2.2.2 и п./п.2) п.2.2.3 настоящего Стандарта;
 - 3.1.) В случае если валюта по Ипотечному кредиту (займу) отличается от валюты Российской Федерации, то каждый Транш предоставляется в рублях и в размере, рассчитанном по курсу Банка России на дату перечисления Транша;

- 4) Размер годовой процентной ставки по Стабилизационному займу определяется в размере годовой процентной ставки по Ипотечному кредиту (займу);
 - 4.1) В отдельных случаях АРИЖК может устанавливать иной размер процентной ставки по Стабилизационному займу, который определяется в договоре Стабилизационного займа, но в любом случае этот размер не должен превышать размера процентной ставки, установленной по Ипотечному кредиту (займу);
 - 4.2) При Реструктуризации Ипотечного кредита (займа), выданного в иностранной валюте или с переменной процентной ставкой, процентная ставка по Стабилизационному займу определяется в размере ставки рефинансирования Банка России на дату перечисления первого Транша Стабилизационного займа;
- 5) До подписания договора Стабилизационного займа АРИЖК или уполномоченное им лицо, или Заёмщик обеспечивает предоставление Залогодержателем по Ипотечному кредиту (займу) согласия на:
 - * последующую ипотеку Жилого помещения;
 - * последующий залог прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. (в случае, если залог прав требования предоставлен в качестве обеспечения возврата средств по Ипотечному кредиту (займу));В случае отказа Залогодержателя от предоставления такого согласия АРИЖК может принять решение о возможности выдачи Стабилизационного займа на иных условиях;
- 6) Одновременно с подписанием договора Стабилизационного займа АРИЖК или уполномоченное им лицо, действующее от имени и за счёт АРИЖК, подписывают:
 - 6.1) последующий договор об ипотеке Жилого помещения, согласно которому АРИЖК становится последующим залогодержателем на Предмет ипотеки с правами в объёме, пропорциональном объёму требований по Стабилизационному займу, если обеспечением возврата средств по Ипотечному кредиту (займу) является ипотека Жилого помещения, приобретенного за счет Ипотечного кредита (займа);
 - 6.2) договор об ипотеке Жилого помещения по форме Приложения №22, согласно которому АРИЖК становится единственным залогодержателем на Предмет ипотеки, если обеспечением возврата средств по Ипотечному кредиту (займа) является ипотека Жилого помещения, не приобретенного за счет Ипотечного кредита (займа);
 - 6.3) договор залога прав требования участника долевого строительства, вытекающего из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г., по форме Приложения №23, согласно которому АРИЖК становится единственным залогодержателем - если обеспечением возврата средств по Ипотечному кредиту (займу) является ипотека Жилого помещения, не принадлежащая на правах собственности Заёмщику и строительство Жилого помещения не завершено: при этом

Заёмщик обязан при оформлении права собственности дольщика на построенное Жилое помещение обеспечить заключение договора об ипотеке на данное построенное Жилое помещение, залогодержателем по которому будет являться АРИЖК;

- 6.4) договор последующего залога прав требования участника долевого строительства по форме Приложения №24, согласно которому АРИЖК становится последующим залогодержателем с правами в объёме, пропорциональном объёму требований по Стабилизационному займу, если обеспечением возврата средств по Ипотечному кредиту (займу) является залог прав требования участника долевого строительства, вытекающих из договора участия в долевом строительстве, отвечающего требованиям ФЗ №214-ФЗ от 30.12.2004г. (строительство Жилого помещения не завершено); при этом Заёмщик обязан при оформлении права собственности дольщика на построенное Жилое помещение обеспечить заключение договора об ипотеке на данное построенное Жилое помещение, залогодержателем по которому будет являться АРИЖК; АРИЖК может принять решение о возможности выдачи Стабилизационного займа на иных условиях;
- 7) Транши Стабилизационного займа передаются Заёмщику только в безналичном порядке путём перечисления на открытый на его имя у Кредитора или иной уполномоченной АРИЖК кредитной организации счёт;
- 8) В день поступления на счёт Заёмщика и на основании его поручения денежные средства Стабилизационного займа списываются со счёта и перечисляются:
- Кредитору в счёт погашения ежемесячного платежа по Ипотечному кредиту (займу), а при выделении первого или соответствующего Транша – на иные платежи, указанные в п./п.3) п.2.2.2 и абзаце втором п./п. 2) п.2.2.3 настоящего Стандарта;
 - Страховой компании, указанной в поручении Заёмщиком, в сумме, равной размеру страховой премии;
- 9) Подача документов на государственную регистрацию договора, указанного в подпункте 6 п.2.2.3, осуществляется после поступления денежных средств первого Транша на счёт Заёмщика при участии АРИЖК или уполномоченного им лица;
- 10) Документы, подтверждающие государственную регистрацию договора, указанного в подпункте 6 п.2.2.3, направляются в АРИЖК уполномоченным им лицом.

2.2.4. Порядок исполнения обязательств Заёмщиком по погашению Стабилизационного займа:

- 1) Погашение Стабилизационного займа осуществляется ежемесячно, начиная с месяца, следующего за месяцем предоставления каждого Транша, и в порядке, определяемом договором Стабилизационного займа;
- 2) Заёмщику устанавливается Льготный период, в течение которого он ежемесячно уплачивает только проценты, начисляемые на

сумму фактически полученных средств Стабилизационного займа в соответствии с договором Стабилизационного займа;

- 3) В Льготный период Заёмщик уплачивает проценты по Стабилизационному займу в следующем порядке:
- первый платеж по каждому Траншу вносится в срок, определённый для внесения второго платежа по данному Траншу, одновременно со вторым платежом по этому Траншу;
 - первый платёж последнего, 12 (двенадцатого), Транша уплачивается в первом месяце, следующем за месяцем окончания Льготного периода, одновременно с ежемесячным платежом за этот месяц, рассчитанным на оставшийся срок обязательства по формуле согласно п./п. 4) п.2.2.4 Стандарта;
- 4) По истечении Льготного периода и с учётом особенностей, указанных в п./п. 3) п. 2.2.4. Стандарта, Заёмщик в течение всего оставшегося срока действия Стабилизационного займа уплачивает платежи (кроме последнего), состоящие из равных ежемесячных аннуитетных платежей, рассчитанных по формуле:

Ежемесячный аннуитетный платеж = $ООД * ПС / (1 - (1 + ПС)^{-ПШ})$, где:

ООД – остаток основного долга (суммы обязательства по Стабилизационному займу) на расчетную дату;

ПС – месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной на сумму обязательства по Стабилизационному займу (в процентах годовых);

ПШ – количество платёжных периодов (месяцев), оставшихся до окончательного погашения основного долга (суммы обязательства);

- 5) Последний платеж должен включать в себя оставшуюся сумму основного долга и проценты, начисленные за пользование Стабилизационным займом по дату полного погашения заёмного обязательства включительно;
- 6) Заёмщик, если договором Стабилизационного займа не предусмотрено иное, вправе в льготный период осуществить платёж по Стабилизационному займу в большем размере, чем предусмотрено договором. В этом случае сумма поступившего платежа распределяется:
- в первую очередь – на погашение начисленных за текущий месяц процентов по Стабилизационному займу;
 - оставшаяся часть - на погашение Основного долга по Стабилизационному займу.

2.3. Стабилизационный кредит:

2.3.1. Стабилизационный кредит предоставляется Заёмщику за счет собственных средств Кредитора (Займодавца), в том числе в рамках Реструктуризации Ипотечных кредитов (займов), включенных в ипотечное покрытие при выпуске ипотечных ценных бумаг по российскому или зарубежному законодательству;

2.3.2. Стабилизационный кредит предоставляется на следующих условиях:

- 1) денежные средства предоставляются непосредственно Кредитором (Займодавцем) либо специально уполномоченным им лицом;
- 2) денежные средства предоставляются в целях погашения Заёмщиком ежемесячных платежей по Ипотечному кредиту (займу) в установленные Кредитным договором (Договором займа) сроки без изменения графика погашения;
- 3) общий размер Стабилизационного кредита не может превышать:
 - суммарного размера ежемесячного платежа Заёмщика по Ипотечному кредиту (займу) за период, равный 12 (двенадцати) месяцам;
 - страховой премии, подлежащей уплате Заёмщиком по договорам страхования, обеспечивающим обязательства Заёмщика по Ипотечному кредиту (займу), если обязательство по уплате страховой премии возникло после наступления события, повлекшего снижение платёжеспособности Заёмщика, и до истечения Льготного периода;
 - просроченной задолженности с учётом сроков, определённых настоящим Стандартом ;
 - начисленных, но не уплаченных процентов, штрафов и пени за просроченные платежи, допущенные с соблюдением сроков, установленных настоящим Стандартом. .
- 4) срок, на который предоставляется Стабилизационный кредит, не должен превышать срока, оставшегося до полного погашения обязательств Заёмщиком по Ипотечному кредиту (займу).

2.3.3. Порядок заключения договора Стабилизационного кредита определяется Кредитором (Займодавцем) с учётом следующих особенностей:

- 1) Средства Стабилизационного кредита предоставляются Заёмщику отдельными частями (далее по тексту – «Траншами») в виде кредитной линии ежемесячно в течение 12 (двенадцати) месяцев (далее по тексту – «Период выборки»), считая от даты заключения договора Стабилизационного кредита;
- 2) При наличии у Заёмщика не исполненных обязательств по уплате страховой премии по договорам страхования, обеспечивающим исполнение обязательств Заёмщика по Ипотечному кредиту (займу), и/или накопленной задолженности по уплате ежемесячных платежей, начисленных, но не уплаченных штрафов и пени, возникших с момента снижения платёжеспособности, денежные средства, как правило, первого Транша передаются в размере, достаточном как для уплаты Заёмщиком текущего ежемесячного платежа по Ипотечному кредиту (займу), так и для погашения накопленной и указанной в настоящем пункте задолженности;
- 3) В последующие периоды Транши предоставляются в размере, не превышающем размера ежемесячных платежей по Ипотечному кредиту (займу);
 - 3.1.) В случае если валюта по Ипотечному кредиту (займу), отличается от валюты Российской Федерации, то каждый

Транш предоставляется в рублях и в размере, рассчитанном по курсу Банка России на дату перечисления Транша;

- 4) Размер годовой процентной ставки по Стабилизационному кредиту определяется в размере годовой процентной ставки по Ипотечному кредиту (займу);
 - 4.1) В отдельных случаях Кредитор (Займодавец) вправе устанавливать иной размер процентной ставки по Стабилизационному кредиту, которая определяется в договоре Стабилизационного кредита, но в любом случае этот размер не должен превышать размера процентной ставки, установленной по Ипотечному кредиту (займу);
 - 4.2) При Реструктуризации Ипотечного кредита (займа), выданного в иностранной валюте или с переменной процентной ставкой, процентная ставка по Стабилизационному кредиту определяется в размере ставки рефинансирования Банка России на дату предоставления Стабилизационного кредита (займа);
- 5) Одновременно с подписанием договора Стабилизационного кредита Кредитор (Займодавец) и Заёмщик заключают договор об ипотеке Жилого помещения, согласно которому Кредитор (Займодавец) становится залогодержателем по данному договору;
- 6) Транши Стабилизационного кредита передаются Заёмщику только в безналичном порядке путём перечисления на открытый на его имя у Кредитора счёт (если выдается заем, то на счёт, согласованный с Займодавцем);
- 7) В день поступления на счёт Заёмщика и на основании его поручения денежные средства Стабилизационного кредита списываются со счёта и перечисляются Кредитору (Займодавцу) в счёт погашения ежемесячного платежа по Ипотечному кредиту (займу), а при выделении первого Транша – на иные платежи, указанные в п./п.3) п.2.2.2 и п./п. 2) п.2.3.3 Стандарта.

2.3.4. Порядок исполнения обязательств Заёмщиком по погашению Стабилизационного кредита:

- 1) Погашение Стабилизационного кредита осуществляется ежемесячно, начиная с месяца, следующего за месяцем предоставления каждого Транша, и в порядке, определяемом договором Стабилизационного кредита согласно приложению № 18 к Стандарту;
- 2) Заёмщику устанавливается Льготный период, в течение которого он ежемесячно уплачивает только проценты, начисляемые на сумму Стабилизационного кредита, в размере, определяемом в договоре Стабилизационного кредита, но не более 1/12 от годовой суммы начисляемых процентов;
- 3) В Льготный период Заёмщик уплачивает проценты по Стабилизационному кредиту в следующем порядке:
 - первый платеж по каждому Траншу вносится в срок, определённый для внесения второго платежа по данному Траншу, одновременно со вторым платежом по этому Траншу;

- первый платёж последнего, 12 (двенадцатого), Транша уплачивается в первом месяце, следующем за месяцем окончания Льготного периода, одновременного с ежемесячным платежом за этот месяц, рассчитанным на оставшийся срок обязательства по формуле согласно п./п. 4) п.5.2.4 Стандарта;
- 4) По истечении Льготного периода и с учётом особенностей, указанных в п./п. 3) п. 5.2.4. Стандарта, Заёмщик в течение всего оставшегося срока действия Стабилизационного кредита уплачивает платежи (кроме последнего), состоящие из равных ежемесячных аннуитетных платежей, рассчитанных по формуле:

Ежемесячный аннуитетный платеж = $ООД * ПС / (1 - (1 + ПС)^{-III})$, где:

ООД – остаток основного долга (суммы обязательства по Стабилизационному займу) на расчетную дату;

ПС – месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной на сумму обязательства по Стабилизационному займу (в процентах годовых);

III – количество платёжных периодов (месяцев), оставшихся до окончательного погашения основного долга (суммы обязательства);

- 5) Последний платеж должен включать в себя оставшуюся сумму основного долга и проценты, начисленные за пользование Стабилизационным кредитом по дату полного погашения кредита (займа) включительно;
- 6) Заёмщик, если договором Стабилизационного кредита не предусмотрено иное, вправе в льготный период осуществить платёж в большем размере, чем предусмотрено договором. В этом случае сумма поступившего платежа распределяется:
 - в первую очередь – на погашение начисленных за текущий месяц процентов по Стабилизационному кредиту;
 - оставшаяся часть - на погашение части Основного долга по Стабилизационному кредиту.

2.3.5. Условия и порядок рефинансирования Стабилизационного кредита:

- 1) Кредитор (Займодавец) вправе уступить права требования по Стабилизационному кредиту АРИЖК на основании совершения сделки уступки прав требования (цессии), а именно посредством заключения Договора об уступке прав требования согласно Приложению № 19;
- 2) АРИЖК рассматривает предложение о рефинансировании Стабилизационного кредита только после выборки всех Траншей Стабилизационного кредита и в случае, если соблюдены следующие условия:
 - 2.1) Стабилизационный кредит предоставлен в порядке и на условиях, установленных настоящим Стандартом;
 - 2.2) Уступаемые права (требования) принадлежат Кредитору (Займодавцу), не обременены правами третьих лиц и не оспариваются Заёмщиком и/или третьими лицами;

- 2.3) Кредитор (Займодавец) в полном объеме исполнил свои обязательства по договору и вправе уступать любым третьим лицам свои права требования к Заёмщику, вытекающие из Кредитного договора, без какого-либо согласия Заёмщиков на такую уступку;
 - 2.4) Кредитор (Займодавец) не обладает информацией об обстоятельствах или событиях, которые могли бы негативно сказаться на получении АРИЖК исполнения по уступаемым правам требования;
 - 2.5) Кредитор (Займодавец) соглашается, что АРИЖК становится солидарным залогодержателем Предмета ипотеки в объеме передаваемых прав, что должно быть отмечено в Договоре уступки прав, и обеспечивает регистрацию АРИЖК в качестве залогодержателя в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним;
 - 2.6) Заёмщиками в течение Льготного периода добросовестно выполнялись обязательства, установленные договором Стабилизационного кредита;
- 3) После рефинансирования Стабилизационного кредита дальнейшее его сопровождение может осуществляться Кредитором (Займодавцем), с которым заключается Договор об оказании услуг согласно Приложению № 16 к Стандарту. При этом АРИЖК оставляет за собой право передать дальнейшее сопровождение такого кредита (займа) иному лицу.

Изложенное в п.2.3.5 настоящего Стандарта не является предложением АРИЖК неограниченному кругу лиц о рефинансировании Стабилизационного кредита и обязанностью АРИЖК заключить соответствующий договор.

Раздел 3

Требования к Заёмщикам, Залогодателям, претендующим на Реструктуризацию Ипотечного кредита (займа)

- 3.1. Заёмщики, Солидарные заемщики, Залогодатели на момент обращения за Реструктуризацией должны отвечать следующим обязательным требованиям:
- 3.1.1. Являться гражданами Российской Федерации;
- 3.1.2. У Залогодателя, членов семьи Залогодателя, проживающих в Жилом помещении – предмете ипотеки:
- отсутствуют другие жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности;
 - указанные лица не являются нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма;
- Данные требования не распространяются на следующие жилые помещения:
- имущество, совокупная доля указанных лиц в праве общей долевой собственности на которое составляет менее 50% (с учетом доли несовершеннолетних лиц без ограничения срока возникновения права собственности);
 - принадлежащие (полностью или частично) на праве собственности несовершеннолетним детям, если такое право возникло до 01.12.2008г.;
 - предоставленные иным лицам – нанимателям по договору социального найма для постоянного проживания, если в них помимо иных лиц поставлены на регистрационный учет Залогодатель, члены семьи Залогодателя;
- 3.1.3. У Заёмщика, супруга Заёмщика, у которых Ипотечный кредита (заем) предоставлен на строительство Жилого помещения в соответствии с ФЗ 214-ФЗ от 30.12.2004г., которое не завершено на дату обращения за Реструктуризацией:
- отсутствуют другие жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности, в том числе на праве общей долевой собственности с другими лицами;
 - указанные лица не являются нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма или не вселены в указанные жилые помещения в качестве членов семьи нанимателя;
- 3.1.4. У Заёмщика, членов семьи Заёмщика, отсутствуют накопления и сбережения, право собственности на другое имущество (помимо предмета ипотеки), использование которых (включая продажу имущества или предоставление в аренду, наем) позволяет исполнить текущие обязательства по Ипотечному кредиту (займу) в течение 12 (двенадцати) месяцев, за исключением:

- жилого помещения, предоставленного Заёмщику, членам семьи Заёмщика по договору социального найма, или принадлежащее Заёмщику, членам семьи Заёмщика на праве собственности, при условии, что указанные в настоящем пункте лица не являются Залогодателями и данное жилое помещение является для них единственным для проживания;
 - имущества, совокупная доля указанных лиц в праве общей долевой собственности на которое составляет менее 50% (с учетом доли несовершеннолетних лиц без ограничения срока возникновения права собственности);
 - имущества, собственником которого (полностью или частично) являются несовершеннолетние дети Заёмщика, если право на такое имущество возникло до 01.12.2008г.;
 - одного автотранспортного средства, рыночная стоимость которого с учетом износа составляет не более 350 000 (трехсот пятидесяти тысяч) рублей.
- 3.2. На момент обращения за Реструктуризацией величина Месячного дохода заёмщика снизилась ниже трехкратной величины прожиточного минимума, установленного в субъекте Российской Федерации, на территории которого проживает Заёмщик.
- 3.3. Заёмщик до ухудшения финансового положения не имеет непогашенных просроченных платежей по Ипотечному кредиту (займу) сроком более 90 (девяносто) дней.
- 3.4. Заёмщик согласен с Реструктуризацией и обязуется выполнять условия договоров, заключаемых при Реструктуризации.
- 3.5. Заёмщик обязуется досрочно возратить полностью основную сумму долга и выплатить все начисленные проценты, штрафы по Смешанному договору, договору предоставления Стабилизационного займа, договору предоставления Стабилизационного кредита в случае, если в отношении Заёмщика, Солидарного заёмщика, Залогодателя, Ипотечного кредита (займа), Жилого помещения будут выявлены факты несоответствия требованиям настоящих Стандартов РИЖК.
- 3.6. Заёмщик соглашается предоставить право Кредитору (Займодавцу), ОАО «АРИЖК» на передачу в Бюро кредитных историй информации по Ипотечному кредиту (займу) до и после Реструктуризации, по Стабилизационному кредиту, Стабилизационному займу, займу, предоставленному по Смешанному договору.
- 3.7. Заёмщик, Солидарный заёмщик предоставляет согласие использовать при проведении Реструктуризации денежные средства субсидий, предоставляемых ему из федерального, регионального или местного бюджета на погашение текущих обязательств по ипотечному кредиту (займу).
- 3.8. Заёмщики при обращении за Реструктуризацией своего долга должны предоставить:
- 3.8.1. Заявление-анкету на Реструктуризацию по форме согласно приложению № 2 к Стандарту;
 - 3.8.2. Документы по перечню согласно приложению № 3 к Стандарту.

- 3.9. Заёмщик, супруг Заёмщика, Солидарный заёмщик при подаче заявления на Реструктуризацию должны гарантировать и указать об этом в заявлении, что в случае заключения в течение Льготного периода действия заёмного обязательства иных кредитных договоров (договоров займа), они незамедлительно сообщат об этом в АРИЖК.

Раздел 4

Требования к Жилому помещению и объекту долевого строительства

- 4.1. Жилое помещение должно отвечать следующим обязательным требованиям:
- 4.1.1. являться единственным, полноценным жилым помещением, приобретаемым для проживания в нём Заёмщика (Залогодателя, не являющегося Заёмщиком) и/или членов семьи Заёмщика, Залогодателя и/или членов семьи Залогодателя;
 - 4.1.2. находиться на территории Российской Федерации;
 - 4.1.3. быть изолированным от других помещений;
 - 4.1.4. не являться предметом последующей ипотеки и не иметь обременений правами третьих лиц, за исключением зарегистрированной в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации ипотеки в пользу Кредитора (Займодавца);
 - 4.1.5. не находиться под арестом (запрещением), а право собственности на Жилое помещение не должно являться предметом судебного спора;
 - 4.1.6. земельные участки, на которых возведен Жилой дом, должны быть отведены в соответствии с градостроительным и земельным законодательством под жилищное строительство;
 - 4.1.7. Жилые помещения должны находиться в многоквартирных домах либо являться жилыми домами (выделенной частью жилого дома), которые расположены на земельных участках, предназначенных в соответствии с градостроительным и земельным законодательством под жилищное строительство;
 - 4.1.8. Жилое помещение не должно являться дачным и иным жилым строением, не предназначенным для постоянного проживания.
- 4.2. Общая площадь Жилого помещения в виде Квартиры, Жилого дома (учитываются все помещения, аналогичные по своему назначению помещениям Квартиры; исключаются технические помещения, такие как гараж, подвал, котельная (бойлерная), холодная (летняя) веранда (терраса)), приходящаяся на одного проживающего в нем (в случае Ипотечного кредита (займа), предоставленного на участие в долевом строительстве – на каждого из членов семьи Заёмщика, которые будут проживать в данном Жилом помещении), не должна превышать:
- 4.2.1. в Квартирах городских населенных пунктов и в Квартирах сельских населенных пунктов:
 - 50 кв. метров - для одиноко проживающих;
 - 35 кв. метров - для двух человек;
 - 30 кв. метров - для трех человек и более;
 - 4.2.2. в Жилых домах городских и сельских населенных пунктов:
 - 70 кв. метров - для одиноко проживающих;
 - 60 кв. метров - для двух человек;
 - 50 кв. метров - для трех человек и более.

Требование к площади Комнаты в коммунальной квартире, установленные настоящим пунктом, не применяется.

- 4.3. Стоимость одного квадратного метра Жилого помещения (общей площади Квартиры, Жилого дома, жилой площади Комнаты в коммунальной квартире) согласно оценке независимого оценщика, произведенной при заключении договора о предоставлении Ипотечного кредита (займа), а при ее отсутствии - указанная в договоре об ипотеке, заключенному в обеспечение возврата средств по Ипотечному кредиту (займу), не должна превышать более, чем на 50% (пятьдесят процентов) среднюю рыночную стоимость 1 (одного) квадратного метра общей площади аналогичного жилого помещения (для Комнат в коммунальной квартире – общей площади Квартиры) в соответствующем субъекте Российской Федерации (месте нахождения Жилого помещения) согласно данным Росстата на дату составления отчета об оценке, а при ее отсутствии – на дату заключения договора об ипотеке.

При отсутствии данных Росстата о стоимости жилого помещения в соответствующем субъекте Российской Федерации на конкретную дату используются сведения о средней рыночной стоимости 1 (одного) квадратного метра общей площади аналогичного жилого помещения в сопредельных субъектах Российской Федерации согласно данным Росстата.

Раздел 5

Требования к Ипотечному кредиту (займу), принимаемому к рассмотрению на предмет Реструктуризации

5.1. Рассмотрению для принятия решения о Реструктуризации подлежат Ипотечные кредиты (займы), соответствующие следующим обязательным требованиям:

5.1.1. Целью предоставления Ипотечного кредита (займа) являлось:

- приобретение/строительство/приобретение и неотделимые улучшения Жилого помещения для постоянного проживания;
- погашение Ипотечного кредита (займа), ранее предоставленного на приобретение/строительство/приобретение и неотделимые улучшения Жилого помещения для постоянного проживания;

5.1.2. Ипотечный кредит по Кредитному договору либо ипотечный заем по Договору займа предоставлен до 01 декабря 2008 года;

5.1.3. Ипотечный кредит (заём) должен быть выдан в валюте Российской Федерации и предусматривать фиксированную процентную ставку. В том случае, если Ипотечный кредит (заём) выдан с плавающей процентной ставкой, то такой Ипотечный кредит (заём) принимается к рассмотрению в целях Реструктуризации после внесения Кредитором (Займодавцем) изменений в договор в части замены плавающей процентной ставки на фиксированную;

Если Ипотечный кредит (заём) выдан в валюте, отличной от валюты Российской Федерации, то такой Ипотечный кредит (заём) рассматривается на предмет Реструктуризации по варианту «Стабилизационный заём» или «Смешанный договор», с учетом особенностей установленных настоящим Стандартом к Стабилизационному займу или Смешанному договору;

Ипотечный кредит (заём), выданный в валюте, отличной от валюты Российской Федерации, рассматривается на предмет Реструктуризации после внесения Кредитором изменений в договор в части замены иностранной валюты кредита (займа) на валюту Российской Федерации;

В случае отказа Кредитора (Займодавца) от изменения параметров валюты и процентной ставки, указанных в настоящем пункте, такой Ипотечный кредит (заём) может быть рассмотрен на предмет Реструктуризации с учётом особенностей предоставления заёмных средств по конкретному варианту Реструктуризации, установленных в соответствии с настоящим Стандартом;

Ипотечный кредит (заём), выданный в валюте, отличной от валюты Российской Федерации, рассматривается на предмет рефинансирования Стабилизационного кредита только при условии его выдачи в валюте Российской Федерации.

Раздел 6

Порядок рассмотрения

заявления Заёмщика и принятия решения о Реструктуризации либо об отказе в Реструктуризации Ипотечного кредита (займа)

6.1. Порядок подачи Заявления Заёмщиком. Порядок приема и обработки обращений Заёмщиков:

- 6.1.1. Заёмщики, полагающие, что они имеют право на Реструктуризацию долга по Ипотечному кредиту (займу), направляют Кредитору (Займодавцу) или АРИЖК или уполномоченным им лицам Заявление-анкету о Реструктуризации Ипотечного кредита (займа) (далее по тексту – «Заявление») по установленной форме (Приложение № 2);
- 6.1.2. Заявление принимается к рассмотрению, если оно подписано лично Заёмщиком, супругом Заёмщика, Солидарным заёмщиком, Залогодателем, не являющимся Заёмщиком, Солидарным заёмщиком, лицами, проживающими с Заёмщиком, а также при наличии приложенного к Заявлению комплекта документов (Приложение № 3);
- 6.1.3. Лица, подписавшие Заявление, несут ответственность за достоверность представленных сведений и документов. Представление неполных и/или заведомо недостоверных сведений является основанием для отказа в проведении Реструктуризации или выставлении требования о досрочном возврате денежных средств, предоставленных в целях Реструктуризации Ипотечного кредита (займа), а также о выплате начисленных процентов и уплаты штрафа в случаях, предусмотренных договором о предоставлении заёмных средств;
- 6.1.4. Кредитор (Займодавец) и/или АРИЖК или лица, уполномоченные ими, проводят андеррайтинг, в ходе которого:
 1. проверяют подлинность представленных документов;
 2. проверяют полноту и достоверность содержащихся в них сведений, в том числе путем направления, при необходимости, официальных запросов в соответствующие государственные органы, организации и учреждения;
 3. проверяют на соответствие представленных документов и заявленных требований условиям Реструктуризации Ипотечных кредитов (займов);
 4. осуществляют предварительный расчёт платежа Заёмщиков после Реструктуризации Ипотечного кредита (займа) в соответствии с Калькуляторами, разработанными АРИЖК, согласно Приложениям № 10 и 13 к Стандарту.

6.2. При соответствии представленных документов и заявленных требований условиям Реструктуризации Ипотечных кредитов (займов) и принятии решения о возможности проведения такой Реструктуризации Кредитор (Займодавец) либо уполномоченное Кредитором (Займодавцем) или АРИЖК лицо направляет в АРИЖК своё заключение о принятом решении с рекомендацией варианта Реструктуризации и отчёт об андеррайтинге

Заёмщика на проверку Ипотечного кредита (займа) и подтверждение участия АРИЖК в Реструктуризации по форме согласно Приложению № 4 к Стандарту.

- 6.3.** На основании полученного заключения Кредитора (Займодавца) или уполномоченного им или АРИЖК лица и информации, указанной в Заявлении, и приложенных к нему документов, исходя из оценки существующего на момент обращения Месячного дохода заёмщика, АРИЖК принимает решение о возможности Реструктуризации Ипотечного кредита (займа).
- 6.4.** При положительном решении АРИЖК направляет Кредитору (Займодавцу) или уполномоченным лицам подтверждение о возможности проведения Реструктуризации Ипотечного кредита (займа) с указанием варианта Реструктуризации согласно Приложению № 5 к Стандарту.
- 6.5.** Кредитор (Займодавец) либо уполномоченное Кредитором (Займодавцем) или АРИЖК лицо, получившее от АРИЖК подтверждение о возможности проведения Реструктуризации Ипотечного кредита (займа) с указанием варианта Реструктуризации:
 - 6.5.1. уведомляет Заёмщика о принятом решении по Реструктуризации Ипотечного кредита (займа);
 - 6.5.2. проводит от имени и за счёт АРИЖК оформление всех необходимых документов в целях заключения с Заёмщиком сделки по Реструктуризации Ипотечного кредита (займа), в том числе контролирует открытие Заёмщиком счёта для зачисления на него предоставляемых заёмных средств;
 - 6.5.3. направляет в АРИЖК в сканированном виде копии подписанных договоров для проверки их качества и принятия решения о перечислении заёмных средств на счёт Заёмщика.
- 6.6.** Заёмщик, получивший уведомление от Кредитора (Займодавца) или АРИЖК или уполномоченных ими лиц о возможности проведения Реструктуризации его Ипотечного кредита (займа), прибывает к указанным лицам и обеспечивает прибытие Солидарных заёмщиков, Залогодателя, не являющегося Заёмщиком, для подписания всех необходимых для Реструктуризации Ипотечного кредита (займа) документов либо для заявления в письменной форме об отказе от Реструктуризации Ипотечного кредита (займа). Отказ одного из них от Реструктуризации Ипотечного кредита (займа) признается достаточным основанием для отмены процедуры Реструктуризации.
- 6.7.** В случае принятия решения об отказе в Реструктуризации Ипотечного кредита (займа) Кредитор (Займодавец) или АРИЖК, или уполномоченные ими лица в течение 3 (трех) рабочих дней со дня принятия такого решения письменно уведомляют Заёмщика об отказе в Реструктуризации Ипотечного кредита (займа) с указанием причин отказа.
- 6.8.** После устранения Заёмщиком причин отказа в Реструктуризации Ипотечного кредита (займа) Заёмщик вправе обратиться с Заявлением повторно.
- 6.9.** Подробный порядок взаимодействия сторон по Реструктуризации Ипотечного кредита (займа) Заёмщиков закреплён в Регламенте согласно приложению № 21 к Стандарту.

Раздел 7

Сопровождение

сделок, заключённых в связи с Реструктуризацией Ипотечных кредитов (займов)

- 7.1. Сопровождение сделок, на основании которых произведена Реструктуризация Ипотечного кредита (займа), осуществляется в следующем порядке:
- 7.1.1. При заключении Смешанного договора полное сопровождение как в части предоставленного кредита (займа), так и в части займа, предоставленного АРИЖК, осуществляет Кредитор (Займодавец), если только он не откажется от дальнейшего сопровождения Смешанного договора в части займа АРИЖК, либо иное уполномоченное АРИЖК лицо;
 - 7.1.2. При заключении договора Стабилизационного займа дальнейшее сопровождение такого займа осуществляется лицом, действующим от имени и за счёт АРИЖК на основании соответствующего договора и доверенности;
 - 7.1.3. При заключении договора Стабилизационного кредита дальнейшее сопровождение такого кредита осуществляется Кредитором (Займодавецем);
 - 7.1.4. При рефинансировании Стабилизационного кредита дальнейшее сопровождение такого кредита осуществляется Кредитором (Займодавецем) либо уполномоченным АРИЖК лицом.
- 7.2. Представление интересов АРИЖК в регионах России и совершение от его имени и за его счёт всех действий, связанных с Реструктуризацией Ипотечных кредитов (займов), осуществляется на основании агентского договора, заключаемого между АРИЖК и уполномоченным лицом, и доверенности, выдаваемой такому лицу, по формам согласно приложениям № № 7 и 8 к Стандарту.
- 7.3. При Реструктуризации Ипотечного кредита (займа), находящегося на балансе Кредитора (Займодавца), Кредитор (Займодавец) может выступать агентом по заключению Смешанного договора от имени АРИЖК только по согласованию с АРИЖК.
- 7.4. Сопровождение Смешанного договора с учётом п.7.1.1 настоящего Стандарта или договора Стабилизационного займа осуществляется уполномоченным АРИЖК региональным партнёром на основании заключаемого между АРИЖК и уполномоченным региональным партнёром договора об оказании услуг по форме согласно Приложению № 16 к Стандарту и в порядке, определённом Стандартами АИЖК.

* * * * *

* * *