



УТВЕРЖДЕНА

приказом заместителя
генерального директора
АО «АИЖК»

от «10» апреля 2017 г.
№ 85-од

МЕТОДИКА
оценки кредитоспособности и платежеспособности заемщика
и предмета ипотеки

Москва

СОДЕРЖАНИЕ

1. Общие положения	3
ЧАСТЬ 1. Оценка кредитоспособности и платежеспособности заемщика	5
2. Верификация документов и информации о заемщике	6
3. Категории заемщиков.....	11
4. Анализ платежеспособности заемщика	13
5. Анализ постоянных расходов заемщика	22
6. Показатели, используемые для оценки платежеспособности заемщика	25
7. Анализ кредитной истории заемщика	28
8. Анализ активов заемщика	31
ЧАСТЬ 2. Оценка предмета ипотеки.....	32
9. Общие требования к анализу предмета ипотеки	33
10. Верификация документов и информации о предмете ипотеки	34
11. Требования к отдельным видам предмета ипотеки.....	39
12. Требования к перепланировке и/или переустройству предмета ипотеки	44
13. Проверка чистоты сделки.....	45
14. Расчет суммы кредита	54
15. Требования к ипотечной сделке.....	56
Приложения:	
1. Особенности подачи документов для рассмотрения заявки на ипотечный кредит (заем) через автоматизированную систему андеррайтинга АО «АИЖК» (АСА).	
2. Заключение о проведенном андеррайтинге заемщика и объекта недвижимости.	
3. Перечень документов	
3.1. Типовой перечень документов для рассмотрения заявки на ипотечный кредит (заем).	
3.2. Перечень документов по заемщику и объекту недвижимости для рассмотрения заявки на ипотечный кредит (заем).	
4. Виды доходов, учитываемых при оценке платежеспособности заемщика.	
5. Виды стандартных налоговых вычетов, учитываемых при оценке платежеспособности заемщика.	
6. Форма раздела «Основные факты и выводы» отчета об оценке предмета ипотеки.	
7. Примеры фотографий отчета об оценке.	
8. Порядок действий при выявлении перепланировки в предмете ипотеки.	
9. Состав кредитно-обеспечительной документации.	
10. Согласие на обработку персональных данных продавца приобретаемого объекта недвижимости.	

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Методика оценки кредитоспособности и платежеспособности заемщика и предмета ипотеки (далее – Методика) описывает процедуру Андеррайтинга потенциального заемщика, доход которого будет учитываться для целей определения параметров ипотечного кредита¹, особенности рассмотрения объектов недвижимости на предмет их соответствия требованиям АО «АИЖК», а также основные требования к ипотечной сделке.

1.2. Если паспорт ипотечного продукта/опции предусматривает дополнительные проверки, требования и ограничения, не прописанные или противоречащие требованиям Методики, то проверка заявок по такому ипотечному продукту/опции осуществляются с учетом требований паспорта.

1.3. В целях настоящей Методики используются следующие термины, определения и сокращения:

Андеррайтинг – процедура анализа (на основе верифицированных данных) платежеспособности и кредитоспособности заемщика (заемщиков), ликвидности предмета ипотеки, параметров ипотечного кредита и оценки кредитного риска с целью выработки решения о принятии кредитного риска по ипотечному кредиту.

Кредитоспособность – комплексная правовая и финансовая характеристика физического лица, представленная финансовыми и нефинансовыми показателями, позволяющая оценить его возможность в будущем полностью и в срок, предусмотренный в кредитном договоре², исполнить денежное обязательство, а также определяющая степень риска первичного кредитора при кредитовании такого физического лица.

Платежеспособность – финансовое состояние физического лица, которое характеризуется возможностью исполнять денежное обязательство по мере наступления сроков платежей.

1.4. Методика обязательна для применения партнерами АО «АИЖК», осуществляющими предоставление ипотечных кредитов в соответствии с условиями ипотечных кредитных продуктов и опций АО «АИЖК».

При проведении Андеррайтинга АО «АИЖК» рассмотрение заемщика и предмета ипотеки осуществляется в автоматизированной системе андеррайтинга (Особенности подачи документов для рассмотрения заявки на ипотечный кредит (заем) через автоматизированную систему андеррайтинга изложены в Приложении 1).

1.5. Итоговым документом проведения оценки кредитоспособности и платежеспособности заемщика посредством автоматизированной системы андеррайтинга является заключение о проведенном андеррайтинге заемщика.

1.6. Итоговым документом проведения анализа предмета ипотеки посредством автоматизированной системы андеррайтинга является Заключение о проведенном андеррайтинге заемщика и объекта недвижимости (Приложение 2) с указанием

¹ По тексту Методики под ипотечным кредитом понимается также ипотечный заем.

² По тексту Методики под кредитным договором понимается также договор займа.

стоимости предмета ипотеки, исходя из которой рассчитан коэффициент К/З.

При вынесении отрицательного заключения по предмету ипотеки заемщику рекомендуется произвести поиск другого объекта недвижимости.

- 1.7. При наличии устранимых замечаний, возникших в ходе Андеррайтинга заемщика/ Андеррайтинга предмета ипотеки, заявка может быть направлена на доработку. По факту предоставления необходимой информации осуществляется повторный анализ. На дату проведения повторного анализа все документы по заявке должны быть актуальными (при истечении срока действия каких-либо документов, например, выписки из ЕГРН, справок и т.п., необходимо их актуализировать и направить повторно).

Срок доработки заявки – 20 (двадцать) рабочих дней с даты выставления замечаний. В течение данного срока необходимо предоставить запрашиваемую информацию и/или документы по заемщику/предмету ипотеки. По истечению данного срока доработка не осуществляется и требуется повторное направление заявки.

**ЧАСТЬ 1. ОЦЕНКА КРЕДИТОСПОСОБНОСТИ И ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ
ЗАЕМЩИКА**

2. ВЕРИФИКАЦИЯ ДОКУМЕНТОВ И ИНФОРМАЦИИ О ЗАЕМЩИКЕ

2.1. Комплектность документов и основные требования к ним

Документы, представленные заемщиком, проверяются на комплектность. Должны быть предоставлены все обязательные для рассмотрения документы из перечня документов на рассмотрение. Типовой (краткий) перечень документов для рассмотрения заявки на ипотечный кредит представлен в Приложении 3.1. Полный перечень документов по заемщику и объекту недвижимости представлен в Приложении 3.2.

Документы должны быть актуальны в соответствии со сроками их действия, установленными в перечне документов для рассмотрения заявки на ипотечный кредит.

Документы не должны содержать подчисток, дорисовок, дописок и любых других исправлений в написании дат, слов и формулировок, за исключением исправлений, заверенных лицами, составившими документ.

Персональные данные заемщика, указанные в анкете-заявлении на получение ипотечного кредита (займа) (далее – Анкета), должны соответствовать документу, удостоверяющему личность заемщика, и свидетельству о регистрации по месту пребывания (при наличии), а также иным документам заемщика.

Информация, содержащаяся в документах заемщика (сведения о работодателе, указанные в Анкете, трудовой книжке, документах о доходе (наименование организации, юридический/фактический адрес) и др.), не должна быть противоречивой.

2.2. Проверка действительности паспорта

Паспорт гражданина Российской Федерации должен соответствовать единому для всей Российской Федерации образцу и быть оформлен на русском языке.

Информация в паспорте должна быть читаемой и однозначной, паспорт не должен содержать повреждений/загрязнений, затрудняющих идентификацию содержащейся в нем информации. В паспорте не должно быть помарок, ошибок и исправлений.

Паспорт, в который внесены сведения, отметки или записи, не предусмотренные «Положением о паспорте гражданина Российской Федерации, образца бланка и описания паспорта гражданина Российской Федерации», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 08.07.1997 № 828, является недействительным.

Срок действия паспорта гражданина Российской Федерации определяется по дате выдачи паспорта и дате рождения его владельца, а именно:

- от 14 до 20-летнего возраста;
- от 20 до 45-летнего возраста;
- старше 45 лет – бессрочно.


В случаях, когда гражданин Российской Федерации по каким-либо причинам меняет свои персональные данные (фамилию, имя, отчество, дату рождения и пр.), паспорт подлежит замене.

Проверка действительности паспорта осуществляется на сайте Главного Управления по вопросам миграции МВД России по ссылке <http://services.fms.gov.ru/info-service.htm?sid=2000>. Проверка осуществляется бесплатно.

Проверка осуществляется по каждому заемщику в ипотечной сделке.

Для осуществления проверки необходимо внести серию и номер паспорта проверяемого лица и нажать кнопку «Отправить запрос».

Поля, отмеченные "", обязательны для заполнения*

 * *


*

В случае получения сообщения о недействительности паспорта необходимо запросить у заемщика справку из Главного Управления по вопросам миграции МВД России о действительности паспорта.

Недействительность (неподтвержденная действительность) паспорта любого из заемщиков является основанием для отказа в предоставлении ипотечного кредита.

2.3. Проверка наличия регистрации на территории Российской Федерации по месту жительства/месту пребывания

Допустимо наличие либо постоянной (по месту жительства), либо временной (по месту пребывания) регистрации заемщика, либо наличие одновременно и постоянной, и временной регистрации.

Отсутствие регистрации не является основанием для отказа, но заключение кредитного договора (договора займа) возможно только при условии предоставления заемщиком документа, подтверждающего наличие регистрации.

При выкупе закладной: допустимо проведение ипотечной сделки без регистрации заемщика по месту жительства/месту пребывания. При этом на момент предложения закладной к выкупу все заемщики должны быть зарегистрированы по месту жительства/месту пребывания на территории Российской Федерации.

Наличие постоянной регистрации подтверждается штампом о регистрации в паспорте заемщика (стр. 5-12 паспорта).

Наличие временной регистрации подтверждается свидетельством о регистрации по месту пребывания или иным документом, подтверждающим адрес регистрации заемщика. Срока действия временной регистрации должно быть достаточно для заключения кредитного договора.

Регистрация военнослужащего-гражданина Российской Федерации, зарегистрированного по месту пребывания в воинской части, находящейся за пределами территории Российской Федерации, в которой военнослужащий проходит военную службу, приравнивается к регистрации на территории Российской Федерации.

2.4. Верификация отдельных документов, подтверждающих занятость и доход.

2.4.1. Трудовая книжка

Трудовая книжка проверяется на принадлежность заемщику (проверяются персональные данные заемщика).

Трудовая книжка должна соответствовать требованиям постановления Правительства Российской Федерации от 16.04.2003 «О трудовых книжках», постановлению Правительства Российской Федерации от 10.10.2003 «Об утверждении инструкции по заполнению трудовых книжек».

Копия трудовой книжки должна быть четкой, сделанной с одного документа.

2.4.2. Трудовой договор

Трудовой договор проверяется на принадлежность заемщику (проверяются персональные данные заемщика).

Проверяется наличие подписей и печати работодателя на трудовом договоре. Отсутствие печати работодателя ошибкой не признается.

Если копия трудового договора не прошита и не скреплена печатью, она должна быть заверена на каждой странице уполномоченным сотрудником с указанием Ф.И.О., должности, подписи и даты заверения документа.

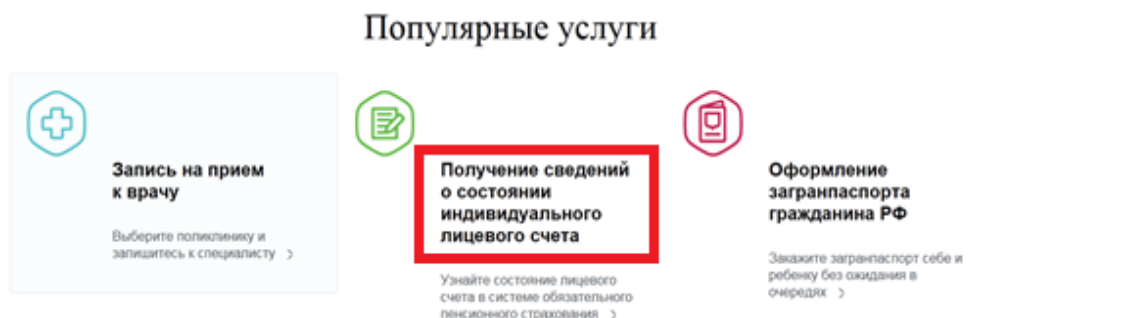
2.4.3. Справка о доходах

Справка о доходах проверяется на принадлежность заемщику (проверяются персональные данные заемщика и реквизиты работодателя на соответствие паспорту заемщика и документам, подтверждающим занятость).

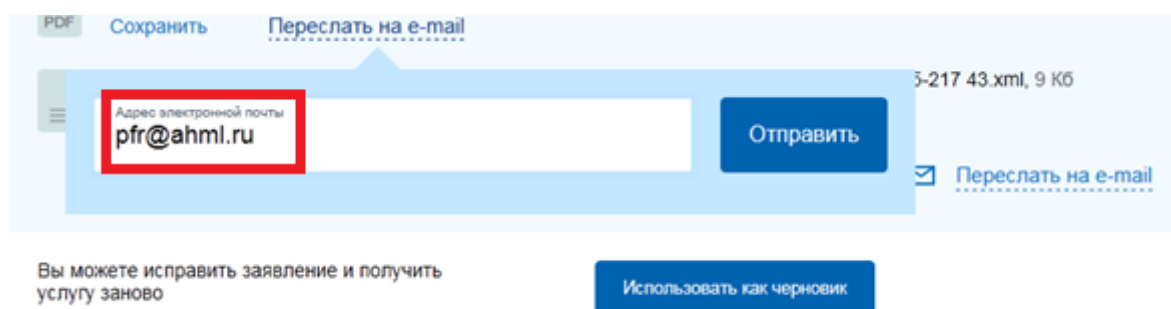
Справка о доходах по форме 2-НДФЛ проверяется на актуальность заполненной формы, наличие подписи уполномоченного лица (с указанием Ф.И.О., должности или при подписании справки по доверенности – реквизитов доверенности). В справке по форме 2-НДФЛ установленного образца (Приложение № 1 к приказу ФНС России от 30.10.2015 № ММВ-7-11/485@) допустимо отсутствие печати.

При проведении Андеррайтинга АО «АИЖК» при наличии сомнений в достоверности предоставленных заемщиком документов о доходе и трудовой деятельности у заемщика может быть запрошена выписка о состоянии

индивидуального лицевого счета застрахованного лица в Пенсионном фонде Российской Федерации (форма СЗИ-6). Выписка может быть предоставлена заемщиком как на бумажном носителе (в исключительных случаях), так и сформирована посредством веб-сервиса «Госуслуги» по ссылке <https://gosuslugi.ru/> (предпочтительно). Для этого заемщику необходимо войти в личный кабинет, выбрать «Получение сведений о состоянии индивидуального лицевого счета», сделать запрос на получение выписки из Пенсионного фонда Российской Федерации:



После завершения формирования выписки необходимо выбрать способ ее получения – «Переслать на e-mail». Для направления в АО «АИЖК» необходимо указать адрес – pfr@ahml.ru:



Формирование выписки осуществляется бесплатно.

2.5. Проверка заемщиков на банкротство

Сведения о банкротстве проверяются в отношении **каждого** заемщика и залогодателя.

Проверка на банкротство осуществляется на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве по ссылке <http://bankrot.fedresurs.ru/DebtorsSearch.aspx>. Проверка осуществляется бесплатно.

Для осуществления проверки необходимо внести данные проверяемого физического лица (достаточно Ф.И.О.) и нажать кнопку «Поиск»:

Юридические лица
 Физические лица

Фамилия _____ Имя _____ Отчество _____

Адрес _____

Регион _____

Категория _____

Код _____ (ИНН, ОГРНИП, СНИЛС)

Если по проверяемому физическому лицу выгрузились сведения о банкротстве, необходимо идентифицировать его, проверив на соответствие данные заемщика (дату рождения, адрес регистрации, номера СНИЛС/ИНН/ОГРНИП).

Обнаружение проверяемого лица в реестре сведений о банкротстве является основанием для отказа и прекращения процедуры дальнейшей проверки заемщика.

2.6. Проверка контактных телефонов заемщика

Проверка осуществляется путем телефонного звонка заемщику по номеру телефона (номерам телефонов заемщиков), указанному в Анкете. Необходимо убедиться, что номер телефона действующий, заемщик доступен по данному телефону.

Если телефон указан неверно или не действует, необходимо получить от заемщика правильный номер телефона (например, через e-mail).

2.7. Проведение визуальной оценки заемщика

В ходе общения с заемщиком, риелтором, продавцом предмета ипотеки и иными лицами может быть получена информация, характеризующая заемщика.

Основанием для отказа является выявление в отношении заемщика следующей информации:

- алкогольная или наркотическая зависимость;
- зависимость от азартных игр;
- неплатежеспособность, наличие неоплаченных счетов, неоплаченных кредитов нескольких банков;
- недееспособность, неполная дееспособность, умственная неполноценность;
- отсутствие места работы, регулярное нарушение режима работы;
- заемщик находится в процессе увольнения или уволился.

3. КАТЕГОРИИ ЗАЕМЩИКОВ

3.1. Для целей Андеррайтинга заемщики в зависимости от характера их трудовой деятельности, способа подтверждения и учета доходов могут быть отнесены к следующим категориям:

3.1.1. Категория 1 – наемные работники

К наемным работникам относятся:

- физические лица, работающие у индивидуальных предпринимателей и/или юридических лиц (организаций) по трудовым договорам (книжкам), имеющие доли в уставном капитале компаний-работодателей или обладающие долей, в совокупности с взаимозависимыми лицами³, не превышающей 50% от уставного капитала компании;
- адвокаты-члены адвокатских образований – юридических лиц (коллегий адвокатов, адвокатских бюро и юридических консультаций), в том числе получающие вознаграждение по договорам гражданско-правового характера;
- нотариусы государственных нотариальных контор.

3.1.2. Категория 2 – физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность

К таким лицам относятся:

- индивидуальные предприниматели (всех систем налогообложения);
- физические лица, занимающиеся частной практикой (например, адвокаты, учредившие адвокатский кабинет, частные детективы, нотариусы, занимающиеся частной практикой и т.п.);
- физические лица, получающие доход от сдачи собственной недвижимости внаем/аренду.

3.1.3. Категория 3 – пенсионеры

К пенсионерам в целях применения данной Методики относятся:

- лица, вышедшие в отставку, в том числе судьи, получающие ежемесячное пожизненное содержание;
- лица, вышедшие на пенсию (при достижении ими определенного возраста/позиции/социального статуса).

3.1.4. Категория 4 – собственник бизнеса

К категории собственник бизнеса относятся физические лица, являющиеся учредителями (соучредителями) организации, обладающие долей в совокупности с взаимозависимыми лицами³ 50% и более от уставного капитала организации.

3.1.5. Один заемщик может быть отнесен к нескольким категориям.

В таком случае учет каждого вида дохода заемщика (включая требования к стажу, комплексу подтверждающих документов) должен вестись в соответствии с требованиями к соответствующей категории заемщиков. Для расчета

³ В соответствии с Единым стандартом ипотечного кредитования АО «АИЖК» под взаимозависимыми лицами понимаются супруги, дети (независимо от возраста), родители, усыновители и усыновленные, полнородные и неполнородные братья и сестры (имеющие общих отца и мать), бабушки, дедушки и внуки, опекуны (попечители) и подопечные, а также иные лица, признанные членами семьи заемщика на основании решения суда.

платежеспособности учтенные доходы от разных видов деятельности суммируются.

Например, заемщик получает доход по найму и от предпринимательской деятельности. Доход по найму подтверждается в соответствии с требованиями к заемщикам категории 1, а доход от предпринимательской деятельности в соответствии с требованиями к заемщикам категории 2.

- 3.1.6. В зависимости от состава заемщиков в ипотечной заявке условия ипотечного кредита могут меняться.

Паспортами ипотечных продуктов **установлено дополнительное ограничение значения коэффициента К/З для следующих случаев:**

- 1) По одной ипотечной заявке рассматривается только доход заемщиков категории 2 и/или доход заемщиков категории 4.
Например, единственный заемщик является индивидуальным предпринимателем, не имеющим иных источников дохода, или все заемщики по одной ипотечной заявке являются индивидуальными предпринимателями.
- 2) Работодателем заемщика категории 1 выступает солидарный заемщик, отнесенный к категории 2 и/или 4. Таким образом, доход по кредитной заявке получен в разной форме, но от одной предпринимательской деятельности (одного бизнеса).
Например, заемщиками являются супруги, один из которых является индивидуальным предпринимателем, а второй работает по найму у супруга. В данной ситуации применяется дополнительное ограничение значения коэффициента К/З.
- 3) Заемщик категории 2 или 4 также трудоустроен по найму в своей организации.
Например, единственный заемщик является индивидуальным предпринимателем и одновременно оформлен работником по найму (например, продавцом, бухгалтером и т.п.).

В случае, если рассматривается доход заемщика категории 2 и/или 4 **дополнительное ограничение значения коэффициента К/З не применяется** при одновременном выполнении следующих условий:

- заемщик категории 2 и/или 4, выступающий единственным заемщиком, получает также доход как заемщик категории 1 и/или 3 (доход от работы по найму, при этом трудоустройство не в своей организации, и/или пенсия), учтенный при анализе его платежеспособности;
- доля дохода заемщика от работы по найму и/или пенсии составляет не менее 25% от его совокупного дохода (от предпринимательской деятельности или от собственного бизнеса и от работы по найму и/или пенсии).

В случае, если рассматривается доход заемщика категории 2 и/или 4, при этом в сделке участвует солидарный заемщик, **дополнительное ограничение значения коэффициента К/З не применяется** при одновременном выполнении следующих условий:

- солидарный заемщик относится к категории 1 и/или 3 (доход от работы по найму, при этом трудоустройство не в организации солидарного заемщика категории 2 и/или 4, и/или пенсия);
- доля дохода солидарного заемщика от работы по найму и/или пенсии составляет

не менее 25% от совокупного дохода заемщиков (от предпринимательской деятельности или от собственного бизнеса и от работы по найму и/или пенсия).

4. АНАЛИЗ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ ЗАЕМЩИКА

4.1. Анализ платежеспособности проводится только в отношении заемщиков, занятость и доходы которых подтверждены документально в соответствии с требованиями Методики.

Анализ платежеспособности заемщиков с «нулевым» доходом, заемщиков-участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих (участников НИС) не проводится.

4.1.1. Перечень документов, которые требуются для подтверждения занятости и дохода заемщика, приведен в Приложении 3.1 и Приложении 3.2 к настоящей Методике.

4.1.2. Требования к занятости и особенности расчета размера дохода зависят от категории, к которой отнесен заемщик.

4.1.3. Доход заемщика мужского пола в возрасте до 27 лет может учитываться только при наличии военного билета (независимо от указанной в нем категории годности к военной службе) или приписного свидетельства, подтверждающего прохождение военной службы или отсрочку от прохождения военной службы до наступления 27 лет.

4.1.4. При анализе платежеспособности заемщика в рамках опции «Легкая ипотека» данные о доходах, расходах и обязательствах заемщика учитываются на основании сведений, указанных в Анкете.

4.2. Анализ платежеспособности заемщика категории 1 (работа по найму)

4.2.1. Общие требования

- в случае учета доходов заемщика категории 1 более, чем с одного места работы, заемщик должен предоставить подтверждающие документы со всех мест трудовой занятости;
- заемщик категории 1 должен быть трудоустроен по основному месту работы;
- заемщик категории 1 должен иметь общий трудовой стаж не менее 12 (двенадцати) месяцев;
- непрерывный трудовой стаж по последнему месту работы должен составлять не менее 6 (шести) месяцев (учитывается только стаж, полученный на территории Российской Федерации).

4.2.2. Запрещенные сферы деятельности организации-работодателя заемщика

Проверка осуществляется на основании информации из Анкеты, документов о занятости и доходах заемщика и другой информации, полученной в процессе работы с ипотечной заявкой.

Деятельность организации-работодателя заемщика должна относиться к одному из видов деятельности, не запрещенных законодательством Российской Федерации.

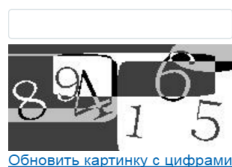
4.2.3. Проверка действительности организации-работодателя заемщика, а также информации о заемщике как об учредителе организации (при наличии):

- проверка осуществляется на сайте Федеральной налоговой службы по ссылке <https://egrul.nalog.ru/> (проверка осуществляется бесплатно);
- проверка осуществляется по всем заемщикам категории 1;
- для осуществления проверки необходимо выбрать вкладку «Юридическое лицо» или «Индивидуальный предприниматель» в зависимости от организационно-правовой формы работодателя заемщика. Далее необходимо заполнить регистрационные данные работодателя (ОГРН или ИНН для юридического лица, ОГРНИП или ИНН для индивидуального предпринимателя) и нажать кнопку «Найти»:

КРИТЕРИИ ПОИСКА

ВВЕДИТЕ ЦИФРЫ С КАРТИНКИ

Цифры с картинки: *



Очистить

Найти

- в результате будет сформирована запись о данном юридическом лице/индивидуальном предпринимателе. Необходимо обратить внимание на поля записи «Дата прекращения деятельности» и «Дата признания регистрации недействительной», данные поля должны быть пустыми:

РЕЗУЛЬТАТЫ ПОИСКА

← Вернуться к критериям поиска

Выписку из ЕГРЮЛ/ЕГРИП о конкретном юридическом лице/индивидуальном предпринимателе в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, можно получить [здесь](#).

Наименование юридического лица	Адрес (место нахождения) юридического лица	ОГРН	ИНН	КПП	Дата присвоения ОГРН	Дата прекращения деятельности	Дата признания регистрации недействительной
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ФИРМА "ГЕРА"	109462, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ЧУЙКОВА, МАРШАЛА, 30, КОМНАТА 63,	1027739348647	7721010625	774501001	09.10.2002		

- наличие дат в полях «Дата прекращения деятельности» и/или «Дата признания регистрации недействительной» является основанием для отказа и прекращением процедуры дальнейшей проверки заемщика;
- в случае если работодатель заемщика является юридическим лицом, необходимо сформировать выписку из реестра (для этого необходимо нажать на наименование юридического лица). В сформированной выписке проверяется не является ли заемщик учредителем (собственником, участником) организации. Если заемщик является учредителем (собственником, участником), необходимо

проверить соблюдение требований Методики в отношении учредителей (собственников, участников).

Наименование организации, указанное в Анкете, трудовой книжке/трудовом договоре, справке о доходах, должно совпадать со сведениями о наименовании организации, указанными на сайте <https://egrul.nalog.ru/> (сведениями, внесенными в ЕГРЮЛ).

В случае несовпадения наименований необходимо выяснить путем изучения сайта организации, не является ли указанное в документах наименование официальным кратким наименованием организации.

4.2.4. Проверка стабильности трудового стажа

При наличии в трудовом стаже заемщика за последний год существенных изменений сферы деятельности, а также при наличии за последние 2 (два) года перерывов в работе сроком свыше 2 (двух) месяцев кредитор должен проанализировать данный факт и, при необходимости, запросить у заемщика устное объяснение причин таких изменений.

Результатом анализа полученной информации должен являться вывод о степени стабильности трудовой занятости заемщика в будущем и о способности заемщика в случае потери работы восстановить свою занятость без потери доходов.

В случае если за последние 12 (двенадцать) месяцев общий трудовой стаж заемщика получен не только на территории Российской Федерации, он может быть учтен при условии предоставления документального подтверждения с соблюдением условия о минимальном сроке трудоустройства по последнему месту занятости. Если подтверждающий документ (*например, срочный трудовой договор или запись в трудовой книжке (при наличии)*) составлен на иностранном языке, необходим его перевод на русский язык, перевод должен быть нотариально удостоверен. Перевод не требуется, если документ составлен на нескольких языках, один из которых русский.

4.2.5. К непрерывному трудовому стажу на последнем месте работы относится также смена места работы в порядке:

- перевода в другую организацию;
- увольнения и заключения нового трудового договора с организациями внутри одной группы компаний;
- изменения условий трудового договора, оформления трудовых отношений на новый срок с тем же работодателем (в том числе при реорганизации компании),
- перевода с места работы по совместительству;
- увольнения и заключения нового трудового договора с организациями в связи с передачей между данными организациями части функционала (аутсорсинг), при сохранении за работником тех же должностных обязанностей и аналогичной должности;
- перевода на аналогичную должность в аналогичной государственной или муниципальной организации социальной сферы деятельности, при условии отсутствия или окончания испытательного срока. *Например, перевод преподавателя из одной школы в другую, перевод воспитателя из одного детского сада в другой.*

Непрерывность трудового стажа при смене места работы подтверждается соответствующими записями в трудовой книжке заемщика, перерыв между записями об увольнении и принятии на новую работу или при переводе не должен превышать 30 (тридцати) календарных дней.

4.2.6. Срочный трудовой договор

Если заемщик категории 1 работает по срочному трудовому договору, срок действия трудового договора должен составлять не менее 1 (одного) года с условием непрерывности стажа (отсутствуют перерывы более, чем на 2 (два) месяца) за последние 3 (три) года.

Если срок окончания действующего трудового договора составляет менее 6 (шести) месяцев, заемщик должен предоставить письменное подтверждение от компании-работодателя о намерении продлить с ним данный договор после его истечения или заключить новый на период не менее 1 (одного) года.

Данные требования (срок до окончания трудового договора, срок действия трудового договора, срок перерыва в стаже) не применяются в отношении учителей, иных педагогических и приравненных к ним работников школ, колледжей, гимназий; преподавателей ВУЗов, колледжей и иных учебных заведений; рабочих по комплексному обслуживанию и ремонту зданий, сооружений и оборудования в образовательных учреждениях; сотрудников МЧС, УВД, системы исполнения наказаний и иных должностей, в отношении которых законодательно установлено требование заключения срочных трудовых договоров. В отношении данных категорий действует требование о работе по срочному трудовому договору (трудовым договорам) в течение последнего года.

4.2.7. Среднемесячный доход заемщика, работающего по найму, рассчитывается исходя из размера документально подтвержденного дохода заемщика с текущего места (текущих мест) работы заемщика. Расчет производится в соответствии с п. 6.1 Методики.

При оценке уровня дохода заемщика необходимо учитывать средний уровень дохода по региону в аналогичной сфере деятельности с учетом уровня квалификации и должности заемщика.

Если на расчетный период заемщика категории 1 (*например, педагогического работника*) приходится ежегодный основной удлиненный оплачиваемый отпуск, доход заемщика определяется путем деления предоставленных отпускных на продолжительность данного отпуска (в месяцах).

Например, работнику в июне были выплачены отпускные в размере 60 000 руб. за 2 месяца отпуска, таким образом, доход за июль и август принимается равным:

$$60\ 000\ \text{руб.} / 2\ \text{месяца} = 30\ 000\ \text{руб.}$$

Информация о кодах доходов и налоговых вычетах, которые рекомендуется учитывать при оценке платежеспособности заемщика категории 1, содержится соответственно в Приложении 4 и Приложении 5 к Методике.

4.2.7.1. При определении платежеспособности заемщика учитываются ежемесячные и/или ежеквартальные премии и бонусы, входящие в систему оплаты труда.

4.2.7.2. Премии и иные периодические выплаты, регулярность которых не подтверждена, не учитываются при оценке платежеспособности заемщика. Требования к трудовому стажу заемщика сохраняются.

4.2.8. Совместительство

Доход от места работы по совместительству может быть рассмотрен только при наличии основного места работы, в том числе если по основному месту работы заемщик находится в отпуске по уходу за ребенком.

Доходы от основного места работы и работы по совместительству суммируются при оценке платежеспособности заемщика. По желанию заемщика при оценке платежеспособности может быть учтен только доход от работы по совместительству.

Трудовой стаж при работе по совместительству должен составлять не менее 6 (шести) месяцев в случае:

- если род деятельности заемщика по основному месту работы и по совместительству совпадают;
- при работе по совместительству у того же работодателя (внутреннее совместительство).

В противном случае трудовой стаж при работе по совместительству должен составлять не менее 12 (двенадцати) месяцев.

При работе по совместительству требования к срочному трудовому договору, установленные п. 4.2.6, не применяются.

4.2.9. Учет дохода заемщика, планирующего рождение ребенка в течение ближайших 6 (шести) месяцев

Доход заемщиков женского пола, планирующих рождение ребенка в течение ближайших 6 (шести) месяцев, не учитывается при оценке платежеспособности. Такой заемщик может участвовать в сделке как заемщик с «нулевым» доходом.

Информация о беременности заемщика может быть получена непосредственно со слов заемщика, на основании визуальной верификации, из данных Анкеты либо из иных источников.

4.3. **Анализ платежеспособности заемщика категории 2 (предпринимательская деятельность/занятия частной практикой)**

4.3.1. Заемщик категории 2 оценивается на предмет жизнеспособности, устойчивости и доходности его предприятия, а также перспективности получения дохода, достаточного для погашения ипотечного кредита.

4.3.2. Заемщик категории 2 должен иметь стаж занятия предпринимательской деятельностью/занятия частной практикой не менее 24 (двадцати четырех) месяцев безубыточной деятельности.

В подтверждение безубыточности предпринимательской деятельности/занятия частной практикой представляются налоговые декларации за 2 (два) последних полных календарных года или за последние полные 8 (восемь) кварталов/24 (двадцать четыре) месяца (в зависимости от системы налогообложения).

- 4.3.3. Среднемесячный доход индивидуального предпринимателя/лица, занимающегося частной практикой, должен быть документально подтвержден.

Сведения о доходах, расходах, суммах налогов и других показателях, участвующих в расчете среднемесячного дохода индивидуального предпринимателя/лица, занимающегося частной практикой, указываются в налоговых декларациях и подтверждаются данными книг учета доходов и расходов (если налоговым законодательством предусмотрено ведение такой книги для данного режима налогообложения).

- 4.3.4. При наличии в налоговой декларации сведений о расходах, доход заемщика, указанный в налоговой декларации за расчетный период, уменьшается на размер данных расходов.
- 4.3.5. Налоги за расчетный период должны быть уплачены. Уплата подтверждается финансовым документом (копией) об оплате либо справкой налогового органа об отсутствии задолженности по налогам.
- 4.3.6. Перечень видов предпринимательской деятельности/частных практик, доходы от которых могут быть приняты в расчет, а также минимальные расчетные периоды и перечни документов, подтверждающих деятельность и доходы индивидуальных предпринимателей/лиц, занимающихся частной практикой, подтверждающих отсутствие задолженности по выплате налогов приведены в Приложении 3.2 к Методике.
- 4.3.7. Если индивидуальный предприниматель/лицо, занимающееся частной практикой, совмещает несколько видов деятельности, облагаемых налогами в соответствии с различными системами налогообложения, учитываются доходы по всем совмещаемым налоговым режимам. При этом доход рассчитывается на основе сведений в соответствующих налоговых декларациях.
- 4.3.8. В случае если в течение последнего календарного года индивидуальный предприниматель осуществлял последовательные переходы с одной системы налогообложения на другую, расчет дохода производится отдельно до перехода и после перехода на иной режим налогообложения. При наличии месяцев, в течение которых доходы не были получены, доходы учитываются как 0 (нулевые). Полученные таким образом доходы суммируются.
- 4.3.9. Индивидуальный предприниматель/лицо, занимающееся частной практикой, может выступать единственным заемщиком по ипотечному кредиту, при этом паспортом ипотечного продукта может быть установлено дополнительное ограничение значения коэффициента $K/3$.

Данное ограничение не применяется и привлечение дополнительного заемщика категории 1 или 3 не требуется в случае одновременного выполнения следующих условий:

- заемщик категории 2, выступающий единственным заемщиком, получает также доход как заемщик категории 1 и/или 3 (доход от работы по найму, при этом трудоустройство не в своей организации, и/или пенсия), учтенный при анализе его платежеспособности;
- доля дохода заемщика от работы по найму и/или пенсии составляет не менее 25% от его совокупного дохода (от предпринимательской деятельности и от работы

по найму и/или пенсия).

- 4.3.10. В случае если заемщик категории 2 (индивидуальный предприниматель/лицо, занимающееся частной практикой) является не единственным заемщиком по ипотечному кредиту (привлечен солидарный заемщик), паспортом ипотечного продукта также может быть установлено дополнительное ограничение значения К/З.

Данное ограничение не применяется в случае одновременного выполнения следующих условий:

- солидарный заемщик относится к категории 1 и/или 3 (доход от работы по найму, при этом трудоустройство не в организации солидарного заемщика категории 2, и/или пенсия) и его доход учитывается при анализе платежеспособности;
- доля дохода заемщика от работы по найму и/или пенсии составляет не менее 25% от совокупного дохода всех заемщиков (от предпринимательской деятельности и от работы по найму и/или пенсия).

4.4. **Анализ платежеспособности заемщика категории 2 (доход от сдачи имущества внаем/в аренду)**

- 4.4.1. Доход от сдачи собственной недвижимости внаем/в аренду учитывается при расчете размера среднего ежемесячного дохода заемщика в случае соблюдения следующих требований:

- сдаваемый внаем/в аренду объект недвижимости (жилой либо нежилой) представляет собой здание/строение/жилое или нежилое помещение;
- договор найма должен быть заключен на срок не менее 11 (одиннадцати) месяцев;
- собственником сдаваемой внаем/в аренду недвижимости является заемщик;
- отсутствие задолженности по налогам и сборам документально подтверждено.

Договор найма, заключенный на срок 12 (двенадцать) месяцев и более, подлежит государственной регистрации.

- 4.4.2. Среднемесячный доход заемщика рассчитывается на основании сведений, указанных в налоговой декларации 3-НДФЛ за последний полный налоговый период или в документах, подтверждающих получение арендных платежей (расширенная выписка по счету, расписки и т.п.).

- 4.4.3. Заемщик, получающий доход от сдачи имущества внаем/в аренду, может выступать единственным заемщиком по ипотечному кредиту, при этом паспортом ипотечного продукта может быть установлено дополнительное ограничение значения коэффициента К/З.

Данное ограничение не применяется и привлечение дополнительного заемщика категории 1 и/или 3 не требуется в случае одновременного выполнения следующих условий:

- заемщик категории 2, выступающий единственным заемщиком, получает также доход как заемщик категории 1 и/или 3 (доход от работы по найму и/или пенсия), учтенный при анализе его платежеспособности;
- доля дохода заемщика от работы по найму и/или пенсии составляет не менее

25% от его совокупного дохода (от сдачи имущества внаем/в аренду и от работы по найму и/или пенсия).

- 4.4.4. В случае если заемщик категории 2 (получающий доход от сдачи имущества внаем/в аренду) является не единственным заемщиком по ипотечному кредиту (привлечен солидарный заемщик), паспортом ипотечного продукта также может быть установлено дополнительное ограничение значения К/З.

Данное ограничение не применяется в случае одновременного выполнения следующих условий:

- солидарный заемщик относится к категории 1 и/или 3 (доход от работы по найму и/или пенсия) и его доход учитывается при анализе платежеспособности;
- доля дохода заемщика от работы по найму и/или пенсии составляет не менее 25% от совокупного дохода всех заемщиков (от сдачи имущества внаем/в аренду и от работы по найму и/или пенсия).

4.5. **Анализ платежеспособности заемщика категории 3 (пенсионеры)**

- 4.5.1. В отношении заемщика, отнесенного к категории 3, должны быть проанализированы законность и продолжительность периода получения пенсионных выплат в будущем.

- 4.5.2. Общее правило для учета пенсионных выплат состоит в следующем: срок получения пенсии (в будущем) должен быть не менее срока возврата ипотечного кредита.

- 4.5.3. В качестве доходов заемщика категории 3 могут быть рассмотрены пенсионные выплаты, полученные из государственного/негосударственного пенсионного фонда либо из средств ведомственных структур.

- 4.5.4. Пенсия, получаемая из государственного пенсионного фонда либо из средств ведомственных структур, **может быть учтена** в качестве дохода **только, если заемщик достиг законодательно либо специально установленного пенсионного возраста/позиции/социального статуса.**

В отношении пенсии, получаемой из негосударственного пенсионного фонда, требование о достижении возраста/позиции/социального статуса отсутствует.

- 4.5.5. К числу пенсий/выплат, имеющих бессрочный характер, могут быть отнесены:

- пенсия по старости;
- пенсия за выслугу лет;
- ежемесячная денежная выплата ветеранам;
- дополнительное ежемесячное материальное обеспечение граждан Российской Федерации за выдающиеся достижения и особые заслуги перед Российской Федерацией.

- 4.5.6. Учет пенсии/выплаты в качестве дохода заемщика возможен при условии ее начисления хотя бы за 1 (один) месяц. При наличии сведений о пенсии за несколько месяцев для оценки платежеспособности принимается последний официально установленный размер пенсионной выплаты.

- 4.5.7. Заемщик категории 3 может выступать единственным заемщиком в ипотечной сделке с единственным доходом в виде пенсионных выплат.

- 4.5.8. Пенсия по инвалидности при оценке платежеспособности не учитывается.
- 4.6. **Анализ платежеспособности заемщика категории 4 (собственник бизнеса)**
- 4.6.1. Заемщик категории 4 может получать доход как в форме заработной платы (как работник по найму), так и в форме дивидендов.
- 4.6.2. Сведения о доходе должны быть подтверждены за последние полные 12 (двенадцать) месяцев.
- 4.6.3. Срок существования организации – не менее 24 (двадцати четырех) месяцев безубыточной деятельности.
- 4.6.4. Перечень документов, подтверждающих деятельность и доходы собственников бизнеса, приведены в Приложении 3.2 к Методике.
- 4.6.5. Заемщик категории 4 может выступать единственным заемщиком по ипотечному кредиту, при этом паспортом ипотечного продукта может быть установлено дополнительное ограничение значения коэффициента К/З.

Данное ограничение не применяется и привлечение дополнительного заемщика категории 1 или 3 не требуется в случае одновременного выполнения следующих условий:

- заемщик категории 4, выступающий единственным заемщиком, получает также доход как заемщик категории 1 и/или 3 (доход от работы по найму, при этом трудоустройство не в своей организации и/или пенсия), учтенный при анализе его платежеспособности;
 - доля дохода заемщика от работы по найму и/или пенсии составляет не менее 25% от его совокупного дохода (от бизнеса и от работы по найму и/или пенсии).
- 4.6.6. В случае если заемщик категории 4 (собственник бизнеса) является не единственным заемщиком по ипотечному кредиту (привлечен солидарный заемщик), паспортом ипотечного продукта также может быть установлено дополнительное ограничение значения К/З.

Данное ограничение не применяется в случае одновременного выполнения следующих условий:

- солидарный заемщик относится к категории 1 и/или 3 (доход от работы по найму, при этом трудоустройство не в организации солидарного заемщика категории 4, и/или пенсия) и его доход учитывается при анализе платежеспособности;
 - доля дохода заемщиков от работы по найму и/или пенсии составляет не менее 25% от совокупного дохода всех заемщиков (от бизнеса и от работы по найму и/или пенсии).
- 4.7. Расчет доходов заемщика производится в соответствии с разделом 6 Методики.

5. АНАЛИЗ ПОСТОЯННЫХ РАСХОДОВ ЗАЕМЩИКА

5.1. В постоянные расходы заемщика, учитываемые для оценки платежеспособности, должны быть включены следующие виды расходов:

- платежи по кредитным обязательствам, имеющимся на момент подачи заемщиком Анкеты (по потребительским, ипотечным кредитам, автокредитам, кредитным картам и т.д.);
- алименты.

Анализ расходов заемщиков-участников НИС не проводится.

Платежи по кредиту, полученному военнослужащим как участником НИС (погашение ипотечного кредита которых осуществляется за счет накопительных взносов участников НИС) при оценке его платежеспособности по новому ипотечному кредиту не включаются в расходы заемщика-военнослужащего.

5.2. Порядок учета платежей по действующим кредитным обязательствам

5.2.1. Источниками информации о текущих обязательствах по каждому заемщику являются Анкета и сведения, полученные из бюро кредитных историй (БКИ).

5.2.2. Возможные источники получения информации о кредитной истории заемщика: АО «Национальное бюро кредитных историй», Объединенное Кредитное Бюро, ООО «Эквифакс Кредит Сервисиз», ООО «Кредитное бюро Русский Стандарт», список бюро, размещенный на сайте Центрального банка Российской Федерации, и др. в зависимости от ресурсов кредитора. Рекомендуется использовать информацию о кредитной истории от нескольких БКИ (не менее трех).

5.2.3. Проверка наличия текущих обязательств осуществляется по всем заемщикам, в том числе заемщикам с «нулевым» доходом.

5.2.4. Платежи по всем выявленным действующим кредитным обязательствам заемщиков (потребительские кредиты, ипотечные, автокредиты, кредитные карты и пр.) должны быть учтены при оценке платежеспособности заемщика в качестве постоянных ежемесячных расходов. Платежи по действующим кредитным обязательствам могут не учитываться в расходах заемщиков в следующих случаях:

- 1) если заемщиком предоставлены документы, подтверждающие погашение данных кредитных обязательств в полном объеме, до принятия кредитором решения о выдаче кредита (при проведении Андеррайтинга АО «АИЖК» данное условие прописывается в заключении о проведенном андеррайтинге заемщика АО «АИЖК»);
- 2) если срок погашения действующих кредитов не превышает 3 (трех) месяцев с даты рассмотрения ипотечной заявки.

5.2.5. Выплаты по действующим кредитам учитываются в сумме среднемесячных постоянных расходов заемщика следующим образом:

- при аннуитетной схеме погашения кредита – в размере аннуитетного платежа согласно графику погашения;
- при схеме, предусматривающей погашение основного долга равными частями (дифференцированными платежами), – в размере ежемесячного платежа по

основному долгу и суммы процентов за текущий месяц, исходя из действующей процентной ставки по кредиту.

Расчет суммы процентов производится следующим образом:

Сумма процентов = $ОСЗ \times ПС / 12$,

где ПС – годовая процентная ставка (в формате десятичной дроби).

5.2.6. Платежи по кредитным картам и овердрафтам

Ежемесячные расходы, связанные с обслуживанием кредитных карт, принимаются равными 8% от лимита по кредитной карте.

5.2.7. Если по информации от заемщика сведения из БКИ некорректны (*например, кредит был погашен*), заемщик должен предоставить подтверждающий документ (справка об отсутствии задолженности, погашении кредита и т.п.). Дальнейший анализ расходов заемщика производится исходя из сведений, представленных в соответствии с п. 5.2.8 и п. 5.2.9.

5.2.8. В качестве документа, подтверждающего погашение кредита, может быть предоставлена справка кредитора, содержащая следующую информацию:

- Ф.И.О. заемщика;
- сумма кредита;
- дата заключения (открытия) договора;
- дата полного погашения (закрытия) кредита.

Справка должна быть оформлена на бланке кредитора с подписью и печатью.

Если в справке указано недостаточно сведений для возможности идентификации кредита в БКИ, то дополнительно может быть предоставлен кредитный договор (договор содержит сразу несколько пунктов для сравнения).

5.2.9. В качестве документов, подтверждающих закрытие кредитной карты (договора овердрафта), могут быть предоставлены следующие документы (один из перечисленных на выбор):

- 1) заявление о закрытии карты (овердрафта) и/или изменении лимита с отметкой банка о принятии (подпись сотрудника банка, печать) и выписка по счету (допускается выписка из клиент-банка без подписей, печатей);
- 2) справка из банка о закрытии карты и/или изменении лимита;
- 3) информация по кредитному контракту.

Документы должны содержать следующую информацию:

- о закрытии кредитной карты (договора овердрафта), снижении кредитного лимита до 0/приемлемого уровня (необходимого для одобрения заявки);
- об отсутствии непогашенной задолженности;

Для идентификации карты указанные документы должны содержать любые 2 параметра:

- Ф.И.О. заемщика и сумма лимита;
- Ф.И.О. заемщика и дата открытия карты.

5.3. Порядок учета алиментов

5.3.1. В случае если в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации заемщик является (на основании решения суда или соглашения о содержании детей/об уплате алиментов) или должен быть плательщиком алиментов, а именно имеет:

- несовершеннолетних детей от предыдущего(-их) брака(-ов) или
- несовершеннолетних детей, рожденных вне брака,

алименты (выплаты на содержание детей) должны быть включены в расходы при оценке платежеспособности.

5.3.2. Учет алиментов производится в одном из следующих размеров (максимальной из сумм):

- суммы алиментных платежей, указанных в Анкете;
- суммы алиментного обязательства, исчисленной в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации (ст. 81 Семейного кодекса Российской Федерации).

Если предоставлено решение суда либо соглашение о содержании несовершеннолетних детей/об уплате алиментов, сумма алиментов учитывается в соответствии с данными документами.

5.3.3. Алиментные обязательства могут не учитываться в следующих случаях:

5.3.3.1. В случае когда оба родителя участвуют в ипотечной сделке в качестве заемщиков, не состоят в зарегистрированном браке, имеют общих детей и не имеют детей от предыдущих браков;

5.3.3.2. В случае предоставления нотариально удостоверенного соглашения о содержании детей/об уплате алиментов между родителями (бывшими супругами или при наличии детей, рожденных вне брака), предусматривающего освобождение от уплаты алиментов на несовершеннолетних детей;

5.3.3.3. В случае предоставления исполнительного листа (решения суда) об уплате алиментов родителем, не являющимся заемщиком;

5.3.3.4. До достижения совершеннолетия детей остался период не более 6 (шести) месяцев;

5.3.3.5. В случае если заемщик является единственным родителем, а именно:

- второй родитель отсутствует по причине смерти (подтверждением является свидетельство о смерти или соответствующая выписка из решения суда);
- второй родитель признан безвестно отсутствующим (подтверждением является выписка из решения суда о признании второго родителя безвестно отсутствующим);
- заемщиком является мать несовершеннолетнего ребенка.

6. ПОКАЗАТЕЛИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ ЗАЕМЩИКА

6.1. Для оценки платежеспособности заемщика необходимо рассчитать чистый среднемесячный доход каждого заемщика по ипотечной заявке.

Расчет каждого вида дохода заемщика производится отдельно. Значения, полученные по каждому виду доходов, суммируются.

Чистый среднемесячный доход каждого заемщика определяется по следующей формуле:

$$D_z = \frac{D_{рп} - СН_{рп}}{РП}$$

где:

D_z – чистый среднемесячный доход заемщика;

$D_{рп}$ – документально подтвержденный доход заемщика, определенный согласно требованиям Методики за период РП;

$СН_{рп}$ – сумма уплаченного налога за период РП, определяемая в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (с учетом допустимых Методикой (Приложение 5) налоговых вычетов при наличии сведений о них в документе, подтверждающем доход);

РП – расчетный период в месяцах, за который определяется доход:

– **для заемщиков категории 1:** РП равен 3 и 6 (последние полные календарные месяцы).

Для оценки платежеспособности (расчета коэффициента О/Д и оценки достаточности дохода) используется наименьшее из значений D_z , рассчитанных за 3 и 6 месяцев.

– **для заемщиков категории 2:** РП равен 12 (последние календарные месяцы, за которые в налоговые органы подана налоговая декларация (декларации) и уплачены все налоги и отчисления).

– **для заемщиков категории 3:** РП равен 1 (последний календарный месяц).

– **для заемщиков категории 4:** РП равен 12 (последние полные календарные месяцы).

Если какой-либо месяц не содержит начислений, то доход за этот месяц равен 0 (нулю).

6.2. Коэффициент «Обязательства/Доход» (О/Д)

Основным показателем, отражающим платежеспособность заемщика (заемщиков) и используемым для принятия решения о выдаче ипотечного кредита, является коэффициент «Обязательства/Доход» (О/Д).

Максимальное значение коэффициента О/Д составляет 60%.

Значение коэффициента О/Д определяется в процентах по следующей формуле:

$$\text{Коэффициент О/Д} = \frac{\text{ИП} + \text{А} + \text{ТП}}{\text{Д}} * 100\%$$

где:

ИП – платеж по ипотечному кредиту (планируемому);

А – ежемесячные алиментные платежи, уплачиваемые заемщиками (при наличии);

ТП – ежемесячные платежи по текущим (действующим) кредитным обязательствам всех заемщиков, определяемые в соответствии с требованиями Методики, за вычетом ежемесячных платежей по текущим кредитным обязательствам всех заемщиков, до полного погашения которых осталось менее 3 (трех) месяцев;

Д – сумма чистого среднемесячного дохода всех заемщиков (по всем видам доходов), определенная в соответствии с требованиями Методики.

Полученное значение округляется до целого числа в большую сторону.

Например,

50,49 → 51 %;

60,50 → 61 %;

43,87 → 44 %;

57,23 → 58 %.

6.3. Оценка достаточности дохода заемщика

Суммы чистого среднемесячного дохода всех заемщиков должно быть достаточно для уплаты всех ежемесячных обязательств заемщиков и для поддержания жизненного уровня и потребления семьи заемщика, а именно:

$$\text{Д} - (\text{ИП} + \text{А} + \text{ТП} + \text{ПМ}) \geq 0,$$

где:

Д – сумма чистого среднемесячного дохода всех заемщиков, определенная в соответствии с требованиями Методики;

ИП – платеж по ипотечному кредиту;

А – ежемесячные алиментные платежи, уплачиваемые заемщиками (при наличии);

ТП – ежемесячные платежи по текущим (действующим) кредитным обязательствам всех заемщиков, определяемые в соответствии с требованиями Методики, за вычетом ежемесячных платежей по текущим кредитным обязательствам всех заемщиков, до полного погашения которых осталось менее трех месяцев;

ПМ – величина прожиточного минимума, определяемая как сумма прожиточных минимумов на каждого заемщика, имеющего подтвержденный доход, и 25% от прожиточного минимума на каждого несовершеннолетнего ребенка заемщика (в том числе приемного).

В ряде случаев прожиточный минимум (25%) на несовершеннолетнего ребенка заемщика не учитывается:

- если заемщик является плательщиком алиментов на данного несовершеннолетнего ребенка. В данном случае алименты должны быть учтены в составе расходов заемщика (величина А);
- если заемщик является получателем алиментов на содержание данного несовершеннолетнего ребенка. При этом получение алиментов должно быть

документально подтверждено: соглашением (или его копией) о содержании несовершеннолетних детей/об уплате алиментов, либо исполнительным листом (решением суда), либо платежными документами (или их копиями), подтверждающими передачу/перечисление денежных средств в уплату алиментов. Полученные алименты не могут быть отнесены к доходам заемщика;

- если несовершеннолетний ребенок является приемным и его содержание обеспечено по договору о приемной семье (должен быть предоставлен договор о приемной семье). Доходы, получаемые по договору о приемной семье, не могут быть отнесены к доходам заемщика;
- если заемщик приобретает жилье на территории Чеченской Республики, прожиточный минимум не учитывается на третьего и каждого последующего ребенка в семье.

В расчетах используется величина прожиточного минимума, установленная для трудоспособного населения нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в котором расположен предмет ипотеки. Величина прожиточного минимума пересматривается ежеквартально.

7. АНАЛИЗ КРЕДИТНОЙ ИСТОРИИ ЗАЕМЩИКА

- 7.1. Важнейшим фактором оценки кредитоспособности заемщика является анализ кредитной истории, а именно наличия и характера погашения любых текущих либо предыдущих кредитов/займов (включая использование кредитных лимитов по кредитным картам).
- 7.2. Кредитная история анализируется по заемщику не менее чем за последние 3 (три) года, предшествующие дате обращения за получением ипотечного кредита.
- 7.3. Анализ кредитной истории осуществляется по каждому заемщику отдельно, в том числе по заемщикам с «нулевым» доходом и заемщику-участнику НИС.
- 7.4. Оценка кредитной истории базируется на анализе следующей информации, полученной из максимально возможного количества информационных источников, в том числе:
- предоставленной заемщиком в составе Анкеты;
 - предоставленной заемщиком в виде оригиналов/копий кредитных договоров/договоров займа;
 - полученной от БКИ, кредитующих организаций и иных источников;
 - полученной из банка данных исполнительных производств;
 - имеющейся у кредитора в базе данных по кредитам/займам, ранее полученным у него заемщиком.
- 7.5. Возможные источники получения информации о кредитной истории заемщика: Акционерное общество «Национальное бюро кредитных историй», Закрытое акционерное общество «Объединенное Кредитное Бюро», Общество с ограниченной ответственностью «Эквифакс Кредит Сервисиз», Общество с ограниченной ответственностью «Кредитное бюро Русский Стандарт» и др. в зависимости от ресурсов кредитора. Рекомендуется использовать информацию о кредитной истории от нескольких БКИ (не менее трех). Стоимость запроса в БКИ устанавливается по соглашению с конкретным БКИ.
- 7.6. Проверка наличия непогашенных исполнительных производств
- В рамках анализа кредитной истории также проводится проверка наличия непогашенных исполнительных производств:
- 7.6.1. Информация о наличии исполнительных производств в отношении заемщика проверяется с использованием сервиса «Банк данных исполнительных производств» Федеральной службы судебных приставов, расположенного по ссылке <http://www.fssprus.ru/iss/ip/>. Проверка осуществляется бесплатно.
- 7.6.2. Для осуществления проверки необходимо внести информацию о Ф.И.О. и дате рождения заемщика в поле «Территориальные органы» указать «Все регионы» и нажать кнопку «Найти»:

Банк данных исполнительных производств

Поиск физических лиц
 Поиск юридических лиц
 Поиск по номеру ИП

Территориальные органы:*

Все регионы ▼

Фамилия:*

Имя:*


Отчество:

Дата рождения:

НАЙТИ

- 7.6.3. Проверка должна быть осуществлена по каждому заемщику, в том числе по заемщикам с «нулевым» доходом и заемщикам-участникам НИС.
- 7.6.4. Если по запросу в банк данных исполнительных производств ничего не найдено, значит у заемщика нет непогашенных исполнительных листов:

Банк данных исполнительных производств

 По вашему запросу ничего не найдено

Поиск физических лиц
 Поиск юридических лиц
 Поиск по номеру ИП

- 7.6.5. Если в отношении заемщика выявлены непогашенные исполнительные производства, то сумма данных исполнительных производств проверяется на соответствие критериям отрицательной кредитной истории.
- 7.7. Кредитная история заемщика классифицируется как **отрицательная** при наличии любого из перечисленных обстоятельств:
- 7.7.1. Хотя бы одного просроченного платежа по кредиту сроком более 60 (шестидесяти) дней или 2 (двух) и более просроченных платежей сроком более 30 (тридцати) дней в течение последних 18 (восемнадцати) месяцев;

- 7.7.2. Хотя бы одного просроченного платежа по кредиту сроком более 90 (девяносто) дней в течение последних 3 (трех) лет;
- 7.7.3. Текущей просроченной задолженности сроком более 30 (тридцати) дней суммой более 1000 (одной тысячи) рублей;
- 7.7.4. Таких событий как дефолт, факт обращения взыскания на предмет ипотеки или другие частые и/или серьезные нарушения исполнения обязательств по кредитам, которые обозначены в БКИ как «взыскание оплаты залогом», «безнадежный долг», «передано на взыскание», «списанные кредиты», регулярные консолидированные платежи, неуплата, суд, списание, реструктурированные/рефинансированные договоры, переданные коллекторам договоры, заблокированные договоры, договоры, по которым субъект кредитной истории признан банкротом, независимо от срока давности события, в том числе за пределами предшествующих 3 (трех) лет;
- 7.7.5. Отрицательной кредитной истории хотя бы по одному кредиту, даже если по другим кредитам положительная или неопределенная кредитная история;
- 7.7.6. непогашенных исполнительных листов на сумму более 25% от суммы среднемесячного дохода заемщика;
- 7.7.7. Исполнительных производств (на любую сумму или без указания суммы) с типом предмета исполнения: выселение, вред здоровью, кредитные платежи, наложение ареста, уголовный штраф (как основной вид наказания), ущерб от преступления, плата за содержание в медицинском вытрезвителе, коммунальные платежи, взыскание алиментов.
- 7.8. Наличие текущей просроченной задолженности сроком менее 30 (тридцати) дней на дату рассмотрения ипотечной заявки не является основанием классификации кредитной истории как отрицательной. При этом заемщик должен предоставить подтверждающий документ, что текущая просроченная задолженность погашена (*например, справку о полном погашении просроченной задолженности*).
- 7.9. Основаниями для отказа в предоставлении ипотечного кредита являются следующие факты:
- отсутствие согласия заемщика на запрос и передачу данных в БКИ;
 - кредитная история заемщика классифицирована как отрицательная;
 - если текущая просроченная задолженность не была погашена (документально не подтверждено отсутствие текущей просроченной задолженности).

8. АНАЛИЗ АКТИВОВ ЗАЕМЩИКА

- 8.1. Ключевым параметром оценки финансового состояния потенциального заемщика является размер первоначального взноса на приобретение (строительство) жилого помещения и источник формирования этих средств.
- 8.2. Приемлемыми источниками формирования денежных средств для совершения ипотечной сделки являются:
- 8.2.1. Собственные средства заемщика, а именно:
- сбережения заемщика;
 - денежные средства, полученные от продажи принадлежащего заемщику движимого либо недвижимого имущества;
 - любые формы предоставления заемщику денежных средств на безвозмездной основе без каких-либо ограничений по их использованию на цели, соответствующие целям кредитования, установленным условиями ипотечного кредитного продукта.
- 8.2.2. Жилищные субсидии из бюджетов разных уровней.
- 8.3. Неприемлемыми источниками формирования денежных средств для совершения ипотечной сделки являются:
- заемные средства в виде любых видов кредитов/займов, полученных как от юридических, так и от физических лиц;
 - любые формы предоставления заемщику денежных средств на безвозмездной основе, предполагающие наличие каких-либо ограничений по их использованию (*например, указание на целевое использование средств, не соответствующее целям кредитования, установленным условиями ипотечного кредитного продукта, и пр.*).
- 8.4. Наличие у потенциального заемщика дорогостоящего имущества (недвижимого имущества (квартиры, загородного дома, земельного участка, гаража), транспортных средств, прочих активов) является косвенным показателем его финансового положения. Стоимость активов заемщика не учитывается при определении размера его доходов и расчете максимально возможной суммы ипотечного кредита, однако свидетельствует о его способности делать накопления, а также о возможности погасить ипотечный кредит в случае снижения доходов.

ЧАСТЬ 2. ОЦЕНКА ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ

9. ОБЩИЕ ТРЕБОВАНИЯ К АНАЛИЗУ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ

- 9.1. Целью проведения Андеррайтинга предмета ипотеки является обеспечение полноты и достоверности информации об объекте недвижимости, передаваемом в залог, принятие обоснованного решения о возможности принятия объекта недвижимости в качестве предмета ипотеки и определения параметров предоставляемого ипотечного кредита.
- 9.2. Андеррайтинг предмета ипотеки проводится при условии получения положительного заключения по результатам Андеррайтинга заемщика.
- 9.3. Минимальные требования к предмету ипотеки:
- 9.3.1. В качестве предмета ипотеки могут выступать следующие объекты недвижимости (при наличии такой возможности в паспорте продукта/опции), готовые или строящиеся:
- квартира в многоквартирном доме;
 - нежилое помещение (апартаменты).
- 9.3.2. Предмет ипотеки должен быть расположен на территории Российской Федерации.
- 9.3.3. Законность права собственности (прав требования) продавца (залогодателя при залоге имеющегося жилья) на объект недвижимости подтверждена документально.
- 9.4. При анализе предмета ипотеки осуществляется проверка по следующим направлениям:
- 9.4.1. По предмету ипотеки и продавцу недвижимости (для сделок с приобретением) предоставлены все обязательные для рассмотрения документы из перечня документов, необходимых для рассмотрения заявки на ипотечный кредит согласно Приложению 3.1 и Приложению 3.2 к Методике.
- 9.4.2. Правоустанавливающие документы на объект недвижимости соответствуют действующему законодательству Российской Федерации.
- 9.4.3. Документы, удостоверяющие личность продавца (для сделок с приобретением), соответствуют действующему законодательству Российской Федерации.
- 9.4.4. Отсутствуют обременения права собственности и иными правами третьих лиц на предмет ипотеки.
- 9.4.5. Фактическое (физическое) состояние объекта недвижимости соответствует требованиям АО «АИЖК». Проверка проводится на основании отчета об оценке объекта недвижимости.
- 9.4.6. Для анализа предмета ипотеки и проведения ипотечной сделки может использоваться техническая и правоустанавливающая документация, полученная в электронном виде через веб-сервисы государственных учреждений (*например, электронные выписки ЕГРН, договоры приобретения, подписанные ЭЦП, и т.п.*).
- 9.4.7. Продавец предмета ипотеки не должен является банкротом. Проверка на наличие сведений о банкротстве осуществляется в соответствии с п. 13.1 Методики.

10. ВЕРИФИКАЦИЯ ДОКУМЕНТОВ И ИНФОРМАЦИИ О ПРЕДМЕРЕ ИПОТЕКИ

10.1. Проверка документов по предмету ипотеки

- 10.1.1. Документы, представленные по предмету ипотеки и продавцу недвижимости, проверяются на комплектность. Должны быть предоставлены все обязательные для рассмотрения документы из перечня документов, необходимых для рассмотрения заявки на ипотечный кредит (Приложение 3.2 Методики).
- 10.1.2. Документы должны быть актуальны в соответствии со сроками их действия, установленными законодательством Российской Федерации и указанными в перечне документов, необходимых для рассмотрения заявки на ипотечный кредит (Приложение 3.2).
- 10.1.3. Документы не должны содержать подчисток, дорисовок, дописок и любых других исправлений в написании дат, слов и формулировок, за исключением исправлений, заверенных лицами, составившими документ.
- 10.1.4. Информация, содержащаяся в документах по предмету ипотеки, не должна быть противоречивой.

При наличии расхождений в адресе или технических характеристиках объекта недвижимости в правоустанавливающих, правоподтверждающих документах или кадастровом/техническом паспорте предмета ипотеки указываются данные на основании документа, содержащего наиболее поздние по дате сведения.

10.2. Анализ отчета об оценке

- 10.2.1. Отчет об оценке проверяется с целью принятия решения о возможности проведения всех дальнейших проверок предмета ипотеки. Результатом является вывод о правомерности использования информации, указанной в отчете об оценке, для проведения дальнейшего анализа.
- 10.2.2. Перечень рекомендованных оценщиков/оценочных компаний размещен на сайте АО «АИЖК» дом.рф в разделе «Партнерам / Условия кредитования и рефинансирования».
- 10.2.3. Проверка отчета об оценке осуществляется в соответствии с таблицей «Параметры отчета об оценке и порядок их проверки».

Если отчет об оценке предмета ипотеки подготовлен оценщиком/оценочной компанией, не вошедшими в перечень рекомендованных АО «АИЖК», то дополнительно требуется:

- провести детальный анализ соответствия оценщика/оценочной компании и отчета об оценке действующему законодательству Российской Федерации об оценочной деятельности;
- осуществить проверку полномочий оценщика/оценочной компании.

Сроки Андеррайтинга предмета ипотеки, проводимого АО «АИЖК», могут быть увеличены в случае подготовки отчета об оценке оценщиком/оценочной компанией, не входящими в перечень рекомендованных АО «АИЖК».

Параметры отчета об оценке и порядок их проверки

№ п/п	Проверяемый параметр	Порядок проверки
1.	Срок действия отчета об оценке	Проверка проводится по следующему критерию: – с даты проведения оценки до даты регистрации ипотеки (залога) недвижимости (имущественных прав требования) должно пройти не более 6 (шести) месяцев
2.	Оформление отчета об оценке	Проверка проводится по следующим критериям: – в отчете должен присутствовать раздел «Основные факты и выводы» (Приложение б); – отчет должен содержать описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки; – отчет должен содержать перечень используемых объектов-аналогов. Если в отчете об оценке отсутствует четкий перечень документов, используемых при оценке, но соответствующие документы приложены к отчету, то такой отчет соответствует требованиям АО «АИЖК»
3.	Заверение отчета об оценке	Проверка проводится по следующим критериям: – руководитель оценочной компании не имеет права подписи отчета об оценке в качестве оценщика, если не является оценщиком, проводившим оценку; – на месте сшива отчета об оценке должна быть печать и подпись руководителя оценочной компании, с которой оценщик заключил трудовой договор, подпись оценщика может отсутствовать; – на титульном листе необязательно наличие печати и подписи руководителя оценочной компании; – обязательно наличие печати и подписей руководителя оценочной компании и оценщика в разделе «Основные факты и выводы»
4.	Заполнение раздела «Основные факты и выводы»	Осуществляется проверка раздела на предмет соответствия указанных в нем сведений информации, прописанной в технической документации, договоре приобретения и иных разделах отчета об оценке.
5.	Качество фотографий объекта оценки	Проверка проводится по следующим критериям: – при изготовлении фотографий объекта оценки оценщик делает обзорные, панорамные снимки; – не должно быть фотографий ненадлежащего качества (нечетких, размытых, неинформативных); – представленные фотографии должны соответствовать информации, изложенной в отчете об оценке; – в случае невозможности изготовления фотографий, соответствующих требованиям, оценщик должен внести комментарии о причинах отсутствия обязательных фотографий (например, при оценке строящегося объекта недвижимости).

		<p>Фотографии должны позволять идентифицировать качество и характеристики объекта оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – фасада здания, позволяющие судить об этажности здания; – фасада здания с адресной табличкой, придомовой территории, подъезда; – лестничной площадки, входной двери; – коридора, комнат, кухни с размещением оборудования: кухонной плиты и мойки, санузла с размещением сантехнического оборудования, балкона/лоджии, вида из окна. <p>Возможны следующие допущения:</p> <ul style="list-style-type: none"> – отсутствие фотографий придомовой территории, подъезда, лестничной клетки; – в случае залога прав требования осмотр объекта оценки на усмотрение оценщика может не производиться, фотографии могут отсутствовать; – необязательно предоставление нескольких фотографий одного помещения, если можно сделать вывод о качестве его отделки и наличии перепланировки/переоборудования по другим фотографиям. <p>Если информация, указанная в отчете об оценке, противоречит информации, содержащейся на фотографиях предмета ипотеки (<i>например, в отчете об оценке указано, что в предмете ипотеки проведен ремонт, а из фотографий видно, что объект недвижимости – новостройка без внутренней отделки</i>), необходимо оценить влияние такого расхождения на определение рыночной стоимости предмета ипотеки. Документы по предмету ипотеки отправляются на доработку. Техническая ошибка, допущенная оценщиком, может быть скорректирована официальным письмом оценочной компании за подписью руководителя.</p> <p>Примеры фотографий, предоставляемых в отчете об оценке, приведены в Приложении 7.</p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

- 10.2.4. АО «АИЖК» устанавливает требования к форме «Основные факты и выводы», которую должен содержать отчет об оценке. Необходимые поля формы «Основные факты и выводы» отражены в Приложении 6 к Методике. Остальная часть отчета об оценке должна соответствовать требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности.
- 10.2.5. При наличии фактов, подтверждающих намеренное искажение информации оценщиком, АО «АИЖК» рассматривает вопрос о дальнейшем сотрудничестве с этим партнером.
- 10.2.6. Результатом проведения оценки предмета ипотеки должно стать определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки:
- рыночная стоимость предмета ипотеки должна быть определена оценщиком на дату проведения оценки, основываясь на анализе всей полученной информации, в том числе информации, ставшей известной оценщику вследствие

- непосредственного восприятия (осмотра) предмета ипотеки;
- ликвидационная стоимость предмета ипотеки представляет собой расчетную величину, отражающую наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за сокращенный срок экспозиции объекта оценки.

10.2.7. Под рыночной стоимостью предмета ипотеки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть продан на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на цене сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Проверка необходима для последующего расчета максимальной суммы кредита, исходя из оценки предмета ипотеки и прочих параметров, заявленных заемщиком.

10.2.8. АО «АИЖК» может осуществить проверку рыночной стоимости предмета ипотеки, отраженной в отчете об оценке. Допускается превышение рыночной стоимости по отчету об оценке не более, чем на 10% (включительно) по сравнению с рыночной стоимостью предмета ипотеки, определенной в результате проверки АО «АИЖК».

10.3. Анализ предмета ипотеки

10.3.1. Анализ предмета ипотеки осуществляется на основании отчета об оценке, иных документов по предмету ипотеки, предоставленных для рассмотрения заявки на ипотечный кредит, либо на основании информации из открытых источников.

10.3.2. Предмет ипотеки должен соответствовать требованиям АО «АИЖК», отраженным в Едином стандарте ипотечного кредитования АО «АИЖК», паспорте ипотечного продукта/опции и Методике. Несоответствие требованиям к предмету ипотеки является основанием для отказа кредитора в кредитовании данного объекта.

Внимание! При приобретении объекта недвижимости, находящегося в собственности единого института развития в жилищной сфере и его дочерних хозяйственных обществ, возможны исключения из установленных требований.

10.3.3. Продавцом объекта недвижимости может выступать как физическое, так и юридическое лицо, если иное не указано в паспорте ипотечного продукта/опции.

10.3.4. Общие требования к предмету ипотеки

10.3.4.1. Недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, должно быть расположено на территории Российской Федерации.

Предмет ипотеки не должен располагаться в закрытом административно-территориальном образовании (ЗАТО). Перечень населенных пунктов, расположенных на территории ЗАТО, устанавливается постановлением Правительства Российской Федерации от 05.07.2001 № 508 «Об утверждении перечня закрытых административно-территориальных образований и расположенных на их территориях населенных пунктов» и подлежит проверке на дату проведения андеррайтинга предмета ипотеки. Исключение составляют ЗАТО, согласованные АО «АИЖК».

10.3.4.2. Недвижимое имущество, являющееся предметом ипотеки, должно:

- 1) быть подключено к централизованным или автономным системам жизнеобеспечения:
 - электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю его жилую площадь;

- сетям электроснабжения;
- системе канализации;
- горячему и холодному водоснабжению.

При этом в качестве автономных систем жизнеобеспечения не допускаются печное отопление, обеспечение водой с использованием коллективных или индивидуальных скважин, не оборудованных автоматизированной системой подачи воды.

- 2) иметь исправное состояние входной двери и окон, а также исправное состояние крыши (для объектов, расположенных на последних этажах).

Информация о технических характеристиках недвижимого имущества указывается в отчете об оценке. В случае если не установлены и не подключены сантехнические приборы, газовая/электрическая плиты, отопительные приборы, то необходимо определить возможность их установки и подключения по фотографиям объекта недвижимости, имеющимся в отчете об оценке.

10.3.4.3. Требования к зданию, в котором расположен предмет ипотеки:

- не находится в аварийном состоянии;
- не состоит на учете для проведения капитального ремонта с отселением;
- имеет износ менее 70% (включительно);
- жилой дом должен иметь каменный (бутовый, бутобетонный или кирпичный) или железобетонный фундамент;
- предметом ипотеки не может выступать недвижимое имущество, расположенное в домах, межэтажные перекрытия которых полностью состоят из деревянных конструкций.

Данная информация указывается в отчете об оценке.

10.4. Анализ фотографий предмета ипотеки

Анализ фотографий предмета ипотеки проводится с целью:

- выявления перепланировки и/или переустройства, не согласованного в установленном законодательством Российской Федерации порядке;
- оценки физического (фактического) состояния предмета ипотеки.

Примеры фотографий, предоставляемых в отчете об оценке, приведены в Приложении 7.

11. ТРЕБОВАНИЯ К ОТДЕЛЬНЫМ ВИДАМ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ

Предмет ипотеки должен отвечать общим требованиям, отраженным в разделе 10.3. К различным видам предмета ипотеки предъявляются дополнительные требования. Вид объекта недвижимости, который может являться предметом ипотеки, определяется в паспорте ипотечного продукта/опции.

11.1. Готовая квартира

11.1.1. Квартира должна быть:

- 1) расположена в многоквартирном доме, в том числе жилом доме блокированной застройки;
- 2) пригодна для постоянного проживания граждан, отвечать санитарно-техническим нормам по обеспечению здоровья и безопасности жильцов.

11.1.2. Квартира не может быть расположена в цокольном или подвальном этаже здания.

11.1.3. Квартира может быть расположена на мансардном этаже многоквартирного дома.

11.1.4. Комнаты в коммунальной квартире не рассматриваются АО «АИЖК» в качестве предмета ипотеки, в том числе в случае если в результате такого приобретения в собственности заемщика оказывается целая квартира.

11.2. Квартира в новостройке

11.2.1. Квартира должна быть расположена в строящемся многоквартирном доме, в том числе жилом доме блокированной застройки.

11.2.2. Строительство объекта долевого строительства, в котором находится предмет ипотеки, должно осуществляться в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Приобретение строящейся квартиры возможно путем:

- 1) участия в долевом строительстве (заключение договора участия в долевом строительстве или договора уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве);
- 2) при залоге имеющегося жилья – заключения иных сделок, направленных на приобретение недвижимого имущества на этапе строительства, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации (например, заключение предварительного договора купли-продажи, вступления в члены жилищного, жилищно-строительного или жилищно-накопительного кооператива на этапе строительства и оплаты пая в таком кооперативе).

11.2.3. Приобретаемая квартира (за исключением приобретения под залог имеющейся квартиры) должна находиться в объекте, включенном в один из перечней аккредитованных объектов строительства, размещенных на сайте АО «АИЖК» [дом.рф](#) в разделе «Партнерам / Сотрудничество с Единым институтом / Аккредитация строящихся объектов». Для определенных ипотечных продуктов/опций могут устанавливаться ограничения и/или дополнительные требования в использовании списков аккредитованных объектов строительства (например, при кредитовании участника НИС объект долевого строительства должен находиться в списке объектов, отобранных для кредитования участников НИС).

- 11.2.4. Срок ввода в эксплуатацию объекта долевого строительства, указанный в договоре участия в долевом строительстве/договоре уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве (далее совместно – ДУДС)/проекте ДУДС, должен совпадать со сроком ввода в эксплуатацию, указанным в разрешении на строительство и/или списке аккредитованных объектов, размещенном на сайте АО «АИЖК» [дом.рф](#) в разделе «Партнерам / Сотрудничество с Единым институтом / Аккредитация строящихся объектов / Аккредитованные объекты».
- 11.2.5. При приобретении квартиры в новостройке, не включенной в перечень аккредитованных объектов строительства, возможна их аккредитация в соответствии с требованиями, отраженными на сайте АО «АИЖК» [дом.рф](#) в разделе «Партнерам / Сотрудничество с Единым институтом / Аккредитация строящихся объектов».
- 11.2.6. Квартира не может быть расположена в цокольном или подвальном этаже здания.
- 11.2.7. Квартира может быть расположена на мансардном этаже многоквартирного дома.
- 11.2.8. В случае если при приобретении квартиры на первичном рынке по условиям ипотечного кредитного продукта/опции закладная на права требования не составляется, наличие отчета об оценке предмета ипотеки на момент проведения сделки не является обязательным.
- 11.2.9. При составлении закладной рыночная стоимость предмета ипотеки подтверждается:
- 1) на этапе строительства – отчетом об оценке имущественных прав требования;
 - 2) по окончании строительства – отчетом об оценке готового (введенного в эксплуатацию) недвижимого имущества.

В случае если в отчете об оценке имущественных прав требования в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности дополнительно была определена рыночная стоимость недвижимого имущества с учетом допущения завершения строительства объекта на дату оценки, подтверждение рыночной стоимости готового недвижимого имущества отдельным отчетом об оценке не требуется.

11.3. Квартира в таунхаусе

- 11.3.1. Квартира может быть расположена в многоквартирном доме блокированной застройки («таунхаусе»). Таунхаус является разновидностью жилого дома блокированной застройки.
- 11.3.2. Квартира может находиться как в готовом, так и в строящемся объекте недвижимости.

Многоквартирный дом блокированной застройки должен иметь в составе не менее двух квартир (блоков). Такая квартира имеет, как правило, отдельный вход, одну или несколько общих стен с соседними жилыми блоками (квартирами) и представляет собой отдельную одно- или многоуровневую квартиру, предназначенную для проживания одной семьи.

Требования к квартире в таунхаусе:

- 1) в свидетельстве о государственной регистрации права собственности на жилое помещение или выписке из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) в качестве объекта права должно быть указано «Квартира»;
- 2) земля под домом блокированной застройки, в котором расположена приобретаемая

- квартира, должна относиться к категории «Земли населенных пунктов»;
- 3) построенный на земельном участке жилой дом блокированной застройки должен соответствовать разрешенному использованию земельного участка «Малоэтажная многоквартирная жилая застройка»;
Внимание! Вид разрешенного использования земельного участка «Индивидуальное жилищное строительство» и «Блокированная жилая застройка» для многоквартирных домов блокированного типа не допустим.
 - 4) этажность жилого дома должна быть не более 4 (четырёх) надземных этажей (включая мансардный);
 - 5) допустимо наличие цокольного или подвального этажа.

Проверка категории и видов разрешенного использования земельного участка осуществляется в отчете об оценке, а также на сайте Росреестра по ссылке <http://pkk5.rosreestr.ru/>. Проверка осуществляется бесплатно.

Для осуществления проверки необходимо войти в режим поиска (🔍), ввести кадастровый номер или адрес земельного участка и нажать кнопку «Найти»:

Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	299 508,00 руб.
Уточненная площадь:	1 100 кв. м
Разрешенное использование:	Для объектов жилой застройки
по документу:	Для индивидуального жилищного строительства

В случае, если у проверяемого земельного участка вид разрешенного использования является недопустимым, то принимается решение об отказе в кредитовании квартиры, расположенной на данном земельном участке.

При приобретении квартиры в многоквартирном блокированном доме земельный участок, расположенный под многоквартирным домом, находится в общей собственности всех собственников квартир многоквартирного дома. Отдельное приобретение такого земельного участка или его части невозможно.

В случае приобретения дополнительного земельного участка (на близлежащей территории) должен быть оформлен отдельный договор приобретения на такой земельный участок. Ипотечный кредит на приобретение указанного земельного участка не предоставляется, такой участок не может выступать предметом ипотеки.

11.4. Нежилое помещение (апартаменты)

- 11.4.1. Апартаменты представляют собой нежилое помещение, расположенное в здании отеля, административно-деловом, торговом центре (комплексе) и т.п. и рассчитанное на проживание одной семьи.

Апартаменты могут находиться как в готовом, так и в строящемся объекте недвижимости. Строительство объекта долевого строительства, в котором находится нежилое помещение (апартаменты), должно осуществляться в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве

многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

- 11.4.2. Требования к нежилому помещению (апартаментам):
- 1) применяются общие требования к предмету ипотеки, отраженные в п. 10.3.4;
 - 2) целью приобретения является проживание, а не обустройство офиса или иные коммерческие цели;
 - 3) должно быть структурно обособленным (выделенным в натуре) помещением, являющимся самостоятельным объектом гражданских прав;
 - 4) не может быть расположено в цокольном или подвальном этаже здания;
 - 5) может быть расположено на мансардном этаже здания;
 - 6) в апартаментах должен быть оборудован отдельный санузел. Апартаменты с санузлом, общим для нескольких жилых помещений, не рассматриваются в качестве предмета ипотеки. Подтверждением наличия санузла являются:
 - информация о санузле в технической документации;
 - или информация о наличии соответствующих коммуникаций для обустройства санузла в отчете об оценке;
 - 7) может отсутствовать кухонная зона.

11.5. Помещение свободной планировки

- 11.5.1. Признаки помещения свободной планировки:
- в помещении отсутствуют фактически возведенные внутренние стены и перегородки (вывод можно сделать на основании заключений оценщика и фотографий помещения в отчете об оценке);
 - в технической документации на объект недвижимости не произведено разделение на отдельные помещения (для жилых помещений – разделение на жилые и вспомогательные помещения), указана только общая площадь помещения;
 - план помещения в технической документации предусматривает планировку, но фактическое возведение стен не произведено либо стены возведены частично (вывод можно сделать на основании заключений оценщика и фотографий помещения в отчете об оценке).
- 11.5.2. При приобретении вновь построенного помещения свободной планировки и при наличии акта приема-передачи в акте должно быть указано, что передача объекта недвижимости собственнику осуществляется застройщиком без возведенных стен. Если по информации в технической документации, независимо от наличия акта приема-передачи, стены не возведены или возведены частично, а по фотографиям в отчете об оценке видно, что стены возведены полностью, необходимо проанализировать предмет ипотеки на предмет наличия перепланировок с учетом следующего:
- 1) возведение внутренних перегородок в помещении в соответствии с проектной планировкой перепланировкой не признается;
 - 2) возведение внутренних стен в местах, не соответствующих проектной планировке, и влекущих изменение площади помещения, признается перепланировкой.
- 11.5.3. При оформлении кредитно-обеспечительной документации по жилым объектам (квартира, жилой дом) со свободной планировкой необходимо учесть следующее:
- 1) количество комнат считается равным числу, указанному в документации на предмет ипотеки (техническом/кадастровом паспорте помещения, договоре участия в долевом строительстве и т.д.), вне зависимости от фактического возведения стен в помещении согласно плану;

- 2) если в документации отсутствует указание на количество комнат, но при этом отражена жилая площадь, количество комнат приравнивается к 1;
- 3) в случае отсутствия в документации информации о жилой площади квартиры или жилого дома, жилая площадь и количество комнат приравнивается к 0.

11.6. Помещение без кухни

Наличие кухни как в жилом, так и в нежилом помещении (апартаментах) не является обязательным. При этом обязательным требованием является наличие мокрых точек в предмете ипотеки, в том числе санузла. Подтверждением наличия санузла является отражение в отчете об оценке или технической документации следующей информации:

- 1) информации об оборудованном санузле;
- 2) или информации о наличии соответствующих коммуникаций для обустройства санузла.

12. ТРЕБОВАНИЯ К ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ И/ИЛИ ПЕРЕУСТРОЙСТВУ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ

12.1. Наличие незаконных перепланировок влияет на ликвидность предмета ипотеки, в связи с этим необходимо произвести проверку на предмет их наличия и подтвердить возможность их узаконивания.

Объект недвижимости считается не имеющим перепланировок и/или переустройств (далее – перепланировка) если:

- в результате анализа отчета об оценке не обнаружено расхождений в плане объекта недвижимости и фотографиях объекта недвижимости;
- в отчете об оценке отсутствует информация о перепланировке объекта недвижимости.

12.2. Если в отчете об оценке отражена информация о наличии перепланировки, то осуществляется проверка:

- наличия информации о сути выявленной перепланировки;
- наличия в технической документации подтверждения узаконивания перепланировки;
- наличия документа, подтверждающего, что перепланировка может быть узаконена во внесудебном порядке. В качестве такого документа может быть: письмо из уполномоченных органов, распечатка законодательного или подзаконного акта, ссылка на документы или информацию уполномоченных органов в сети Интернет, подтверждающих включение государственной жилищной инспекцией выявленной перепланировки в перечень перепланировок, которые не требуют согласования или могут быть согласованы в упрощенном (уведомительном) порядке;
- наличие экспертного мнения оценщика/оценочной компании о необходимости и возможности узаконивания перепланировки и стоимости ее узаконивания.

Порядок действий при выявлении перепланировки в предмете ипотеки описан в Приложении 8.

12.3. Относительно нежилых помещений (апартаментов) допускается проведение «перепланировки» в порядке, установленном действующим законодательством Российской Федерации, в результате которых не происходит нарушение прочности или разрушение несущих конструкций здания, нарушение в работе инженерных систем и (или) установленного на нем оборудования, ухудшение сохранности и внешнего вида фасадов, нарушение противопожарных устройств.

13. ПРОВЕРКА ЧИСТОТЫ СДЕЛКИ

Проверка чистоты сделки – это комплекс проверок по сопоставлению информации, полученной в ходе верификации предоставленных документов, телефонной верификации заемщика и продавца объекта недвижимости. В результате проверки чистоты сделки делается вывод о достоверности информации о предмете ипотеки и об отсутствии оснований для признания проведенной сделки недействительной в будущем.

Внимание! Если паспортом продукта предусмотрено кредитование под залог имеющегося жилья, проверка всех залогодателей проводится аналогично проверке продавцов. При совершении сделки по доверенности доверенное лицо (физическое, юридическое лицо и его представитель) также подлежит проверке.

Проверка осуществляется в следующем порядке:

13.1. Проверка сведений о банкротстве

13.1.1. Проверка на банкротство проводится в отношении продавца(ов) объекта недвижимости – физических и юридических лиц.

13.1.2. Проверка на банкротство осуществляется на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве по ссылке <http://bankrot.fedresurs.ru/DebtorsSearch.aspx>. Проверка осуществляется бесплатно.

Для осуществления проверки необходимо внести данные проверяемого лица и нажать кнопку «Поиск»:

Юридические лица
 Физические лица

Фамилия _____ Имя _____ Отчество _____
 Адрес _____
 Регион _____
 Категория _____
 Код _____ (ИНН, ОГРНИП, СНИЛС)

Обнаружение проверяемого лица в реестре сведений о банкротстве является основанием для отказа.

Внимание! Проверка не проводится в случае приобретения жилья, находящегося в собственности единого института развития в жилищной сфере и его дочерних хозяйственных обществ.

13.2. Проверка действительности паспорта продавца-физического лица

13.2.1. Проверка осуществляется по всем продавцам объекта недвижимости.

13.2.2. В случае, если продавцом недвижимости (передаваемого в залог) является физическое лицо, необходимо предоставить копию документа, удостоверяющего личность

продавца⁴:

- 1) для лиц старше 14 лет: паспорт гражданина Российской Федерации (для граждан Российской Федерации) или иной документ удостоверяющий личность (для иностранного гражданина). Документ, составленный на иностранном языке, должен быть переведен на русский язык, перевод должен быть заверен нотариально;
- 2) для детей до 14 лет: свидетельство о рождении.

13.2.3. Требования к паспорту гражданина Российской Федерации:

- 1) Паспорт должен соответствовать единому для всей Российской Федерации образцу и быть оформлен на русском языке.
- 2) Информация в паспорте должна быть читаемой и однозначной, паспорт не должен содержать повреждений/загрязнений, затрудняющих идентификацию содержащейся в нем информации. В паспорте не должно быть помарок, ошибок и исправлений. Паспорт, в который внесены сведения, отметки или записи, не предусмотренные «Положением о паспорте гражданина Российской Федерации, образца бланка и описания паспорта гражданина Российской Федерации», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 08.07.1997 № 828, является недействительным.
- 3) Срок действия паспорта гражданина Российской Федерации определяется по дате выдачи паспорта и дате рождения его владельца, а именно:
 - от 14 до 20-летнего возраста;
 - от 20 до 45-летнего возраста;
 - старше 45 лет – бессрочно.
- 4) В случаях, когда гражданин Российской Федерации по каким-либо причинам меняет свои персональные данные (фамилию, имя, отчество, дату рождения и пр.), паспорт подлежит замене.
- 5) Проверка действительности паспорта осуществляется на сайте Главного Управления по вопросам миграции МВД России по ссылке <http://services.fms.gov.ru/info-service.htm?sid=2000>. Проверка осуществляется бесплатно.


Для осуществления проверки необходимо внести серию и номер паспорта проверяемого лица и нажать кнопку «Отправить запрос»:

⁴ По продавцу объекта недвижимости достаточно предоставления копии 2 и 3 страницы паспорта, а также копии страницы с данными о регистрации по месту жительства.

Поля, отмеченные «*», обязательны для заполнения

Серия паспорта *

Номер паспорта *


 Код с картинки

◀ ▶

ОТПРАВИТЬ ЗАПРОС

В случае получения сообщения о недействительности паспорта, необходимо запросить у продавца справку из Главного Управления по вопросам миграции МВД России о действительности паспорта.

Недействительность (неподтвержденная действительность) паспорта любого из продавцов является основанием для отказа.

13.3. Проверка полномочий продавца – юридического лица

- 13.3.1. В качестве продавца объекта недвижимости также может выступать индивидуальный предприниматель, юридическое лицо, государственное/муниципальное унитарное предприятие или учреждение, муниципальное образование, субъект Российской Федерации, Российская Федерация. Расчеты по таким сделкам осуществляются только в безналичном порядке путем перевода денежных средств со счета заемщика на счет продавца, либо с использованием аккредитива.
- 13.3.2. При участии в сделке юридического лица/индивидуального предпринимателя необходимо проверить его правоспособность и полномочия.

Проверка правоспособности юридического лица и индивидуального предпринимателя:

- 1) проверка осуществляется на сайте Федеральной налоговой службы по ссылке <https://egrul.nalog.ru/>. Проверка осуществляется бесплатно;
- 2) для осуществления проверки необходимо выбрать вкладку «Юридическое лицо» или «Индивидуальный предприниматель». Далее необходимо заполнить регистрационные данные (ОГРН или ИНН для юридического лица, ОГРНИП или ИНН для индивидуального предпринимателя) и нажать кнопку «Найти»:

КРИТЕРИИ ПОИСКА

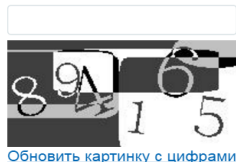
Юридическое лицо
 Индивидуальный предприниматель/КФХ

Поиск по: ОГРН/ИНН Наименованию юр. лица

ОГРН или ИНН:

ВВЕДИТЕ ЦИФРЫ С КАРТИНКИ

Цифры с картинки:*



Очистить

Найти

- 3) в результате будет сформирована запись о данном юридическом лице/индивидуальном предпринимателе. Необходимо обратить внимание на поля записи «Дата прекращения деятельности» и «Дата признания регистрации недействительной», данные поля должны быть пустыми;

РЕЗУЛЬТАТЫ ПОИСКА

← Вернуться к критериям поиска

Выписку из ЕГРЮЛ/ЕГРИП о конкретном юридическом лице/индивидуальном предпринимателе в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, можно получить [здесь](#).

Наименование юридического лица	Адрес (место нахождения) юридического лица	ОГРН	ИНН	КПП	Дата присвоения ОГРН	Дата прекращения деятельности	Дата признания регистрации недействительной
ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ФИРМА "ГЕРА"	109462, ГОРОД МОСКВА, УЛИЦА ЧУЙКОВА, МАРШАЛА, 30, КОМНАТА 63,	1027739348647	7721010625	774501001	09.10.2002		

- 4) наличие дат в полях «Дата прекращения деятельности» и/или «Дата признания регистрации недействительной» является основанием для отказа;
- 5) для юридического лица далее необходимо сформировать выписку из реестра (для этого необходимо нажать на название организации записи). В сформированной выписке проверяется графа «Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица». При подписании договора отчуждения недвижимого имущества иным лицом требуется подтверждение его полномочий (нотариально удостоверенная доверенность).

13.3.3. Наименование организации, указанное в договоре приобретения или проекте договора отчуждения объекта недвижимости, должно совпадать со сведениями о наименовании организации, указанными на сайте <https://egrul.nalog.ru/> (сведениями, внесенными в ЕГРЮЛ).

В случае несовпадения наименований необходимо выяснить путем изучения выписки из ЕГРЮЛ или сайта организации, не является ли указанное в документах наименование официальным кратким наименованием организации.

13.3.4. Если документами, регламентирующими деятельность

государственного/муниципального унитарного предприятия или учреждения, предусмотрено соблюдение определенных условий для отчуждения имущества (например, получение согласия определенного органа), для проведения сделки необходимо проверить выполнение таких условий.

13.4. Продавец – иностранный гражданин

- 13.4.1. Личность иностранного гражданина на территории Российской Федерации должна быть подтверждена паспортом гражданина иностранного государства или иным документом в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 13.4.2. Предоставленные документы, составленные на иностранном языке, должны быть переведены на русский язык, перевод должен быть нотариально удостоверен. На сделку предоставляется оригинал нотариально удостоверенного перевода или его нотариальная копия. Перевод не требуется, если документ составлен на нескольких языках, один из которых русский. При этом на русском языке должна быть представлена следующая информация:
- 1) ФИО;
 - 2) дата рождения;
 - 3) место рождения;
 - 4) дата выдачи документа;
 - 5) орган, выдавший документ (перевод печати в этом случае не требуется);
 - 6) срок действия документа.
- 13.4.3. Иностранный гражданин должен подтвердить законность пребывания на территории Российской Федерации одним из следующих документов (отметок):
- 1) вид на жительство;
 - 2) разрешение на временное проживание;
 - 3) виза и/или миграционная карта;
 - 4) патент на временное осуществление на территории субъекта Российской Федерации трудовой деятельности;
 - 5) иной документ, предусмотренный законодательством Российской Федерации или международным договором Российской Федерации.

13.5. Проверка обременений предмета ипотеки

- 13.5.1. Проверка на наличие/отсутствие обременения предмета ипотеки правами третьих лиц проводится на сайте Росреестра в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме онлайн» по ссылке https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request:

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

🔍 Поиск объектов недвижимости

Поиск осуществляется по одному из критериев: кадастровому номеру, условному номеру, адресу или номеру права.
В полях кадастровый номер, условный номер, улица, дом и квартира, начиная со второго символа, для поиска может использоваться символ "****".

Кадастровый номер:
(может быть указано несколько номеров, для разделения записей при вводе используйте ";")

Условный номер:
(может быть указано несколько номеров, для разделения записей при вводе используйте ";")

Ранее присвоенный номер:
Субъект: Выберите субъект ▼

Адрес: Субъект: Выберите субъект ▼
Район: ▼
Тип населенного пункта: ▼
Населенный пункт: ▼
Тип улицы: ▼
Улица:
Номер дома: Корпус: Строение: Квартира:

Права / Ограничения: Субъект: Выберите субъект ▼
Номер права:
Номер ограничения:

Сформировать запрос »

Результат поиска проверяется по полю «Права и ограничения»:

▼ Права и ограничения	
Право	Ограничение
№ 11-11-11/111/2017-000 от 01.01.2017 (Общая долевая собственность)	№ 11-11-11/111/2017-001 от 01.01.2017 (Залог в силу закона)
№ 11-11-11/111/2017-000 от 01.01.2017 (Общая долевая собственность)	№ 11-11-11/111/2017-001 от 01.01.2017 (Залог в силу закона)

- 13.5.2. При выявлении ограничения/обременения, либо возникновения сомнений в достоверности предоставленных документов, формируется запрос выписки из ЕГРН на сайте Росреестра по ссылке http://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_services_new/cc_ir/cc_ib_dostup_ir.
- 13.5.3. Допустимыми обременениями являются: ипотека (при наличии такого условия в паспорте ипотечного продукта/опции), объект культурного наследия, сервитут (для земельных участков), доверительное управление.
- 13.5.4. Недопустимыми обременениями являются: арест, рента, иные обременения/ограничения, влекущие возможность отчуждения имущества у залогодателя. Исключения составляют следующие случаи:
- 1) обязательства плательщика ренты прекращены в связи со смертью рентополучателя, что подтверждено документально, запись об ипотеке (ренте) в ЕГРН не погашена, снятие обременения и регистрация права собственности и

- ипотеки происходит одновременно;
- 2) при предоставлении кредита на цели погашения ипотечного кредита, полученного ранее на приобретение объекта недвижимости.

Выявление недопустимых обременений является основанием для отказа.

13.6. Проверка возраста продавца

13.6.1. Проверка осуществляется на основании паспортов продавцов, иных документов, удостоверяющих личность.

13.6.2. Если собственник объекта недвижимости старше 65 лет, то дополнительно требуется предоставление одного из следующих документов:

- 1) справка из психоневрологического диспансера (ПНД) о том, что продавец в психоневрологический диспансер не обращался и на учете не состоит;
- 2) копия водительского удостоверения.

Отсутствие указанных документов является основанием для отказа. Предоставление дополнительных документов по продавцу старше 65 лет не требуется, если:

- 1) продавцом объекта недвижимости является иностранный гражданин;
- 2) от лица продавца выступает представитель на основании нотариально удостоверенной доверенности;
- 3) кредитование осуществляется под залог имеющейся в собственности заемщика недвижимости.

13.7. Несовершеннолетние в числе продавцов

13.7.1. Проверка на наличие в числе собственников несовершеннолетних лиц осуществляется на основании свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество (при наличии), выписки из ЕГРН, содержащей сведения о собственниках объекта недвижимости, предоставленных документов-оснований возникновения права собственности.

13.7.2. Если собственником предмета ипотеки является несовершеннолетний ребенок, необходимо проверить наличие разрешения органов опеки и попечительства на продажу объекта недвижимости (или доли в нем) либо иного аналогичного документа, например, постановления администрации.

13.8. Частота сделок купли-продажи

13.8.1. Проверка осуществляется на основании информации, полученной из свидетельства о государственной регистрации права собственности на недвижимое имущество (при наличии), выписки из ЕГРН, предоставленных документов-оснований возникновения права собственности.

13.8.2. Если планируется 3 (третья) сделка за последние 3 (три) года, необходимо запросить дополнительные комментарии/документы у продавца недвижимости (провести телефонную верификацию).

Внимание! Проверка не проводится в случае приобретения жилья, находящегося в собственности единого института развития в жилищной сфере и его дочерних хозяйственных обществ.

13.9. Проверка истории правоустанавливающих документов

- 13.9.1. Предмет ипотеки должен принадлежать продавцу на праве собственности (требования).
- 13.9.2. Персональные данные продавца объекта недвижимости, указанные в документах, удостоверяющих личность, правоустанавливающих и технических документах, должны позволить идентифицировать продавца в качестве собственника объекта недвижимости. При необходимости возможен запрос дополнительных документов (*например, свидетельства о заключении брака, подтверждающего смену фамилии*).
- 13.9.3. При приобретении объекта недвижимости на вторичном рынке жилья возможны следующие виды правоустанавливающих документов:
- договор купли-продажи;
 - договор дарения;
 - договор передачи;
 - договор мены;
 - справка о выплаченном пае;
 - договор ренты;
 - договор об отступном;
 - свидетельство о праве на наследство по закону;
 - свидетельство о праве на наследство по завещанию;
 - решение суда;
 - иные документы в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 13.9.4. При приобретении недвижимости на первичном рынке возможны следующие виды договоров-оснований:
- договор участия в долевом строительстве;
 - договор уступки прав требования по договору участия в долевом строительстве
 - договор вступления в жилищно-строительный кооператив (ЖСК).
- 13.9.5. При наличии документов-оснований по предыдущим сделкам с объектом недвижимости подлежит проверке наличие штампа регистратора с номером регистрационной записи о праве собственности.
- 13.9.6. Если продавцом является юридическое лицо, проверке подлежит:
- 1) ИНН продавца, указанного в договоре;
 - 2) ИНН подписанта (в случае, если подписант – юридическое лицо, выступающее от имени продавца на основании доверенности).

Проверка осуществляется по выписке из ЕГРЮЛ на сайте <https://egrul.nalog.ru/> Организация по данным ЕГРЮЛ должна быть действующей (не находиться в стадии банкротства, ликвидации и т.п.).

13.10. Приобретение предмета ипотеки у работодателя

- 13.10.1. Проверка осуществляется на основании сверки информации о работодателе в трудовой книжке/2-НДФЛ заемщиков и информации, полученной на основании правоудостоверяющих и правоустанавливающих документов.
- 13.10.2. Если заемщик планирует приобретение объекта недвижимости у работодателя, необходимо получить дополнительные комментарии у заемщика и продавца о причинах приобретения/отчуждения недвижимости (необходимо убедиться, что кредитные денежные средства не планируется направить на цели, отличные от предусмотренных

продуктом, например, на развитие бизнеса).

13.11. Приобретение предмета ипотеки у взаимозависимых лиц

13.11.1. Проверка осуществляется на основании информации, полученной из правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов.

13.11.2. АО «АИЖК» понимает под взаимозависимыми лицами супругов, детей (независимо от возраста), родителей, усыновителей и усыновленных, полнородных и неполнородных братьев и сестер (имеющих общих отца или мать), бабушек, дедушек и внуков, опекунов (попечителей) и подопечных, а также иных лиц, признанных членами семьи заемщика на основании решения суда.

Признаками взаимозависимых лиц могут служить совпадение фамилий, отчеств (братья и сестры), имени и отчества (отец и дети), адреса регистрации у участников ипотечной сделки.

13.11.3. В случае если осуществляется приобретение предмета ипотеки у супруга заемщика, необходимо удостовериться, что такое имущество не является совместной собственностью заемщика и его супруга.

13.11.4. При наличии признаков приобретения предмета ипотеки у взаимозависимых лиц необходимо запросить дополнительные комментарии у заемщика и продавца о причинах приобретения/отчуждения недвижимости (необходимо убедиться, что кредитные денежные средства не планируется направить на цели, отличные от требований ипотечного продукта).

13.12. Ограничения по проведению сделок

Не допускается проведение ипотечной сделки при наличии следующей информации о любом участнике сделки (заемщик, залогодатель, продавец):

- 1) признан судом недееспособным;
- 2) состоит на учете в психоневрологическом (ПНД) или наркологическом диспансере (НД);
- 3) признан судом неплатежеспособным (банкротом), о чем внесена информация в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве.

Информация может быть получена в результате проверки документов, контактных данных и иных источников.

Например, из представленного договора приобретения объекта недвижимости может следовать, что предыдущая сделка была проведена с участием законного представителя (опекуна) продавца на основании распоряжения органа опеки и попечительства. Если на момент приобретения продавец не являлся несовершеннолетним, это косвенно указывает на его недееспособность. При наличии данной информации необходимо запросить дополнительные документы и разъяснения со стороны продавца объекта недвижимости.

14. РАСЧЕТ СУММЫ КРЕДИТА

14.1. Расчет коэффициента К/З

В результате проверки рыночной стоимости предмета ипотеки подтверждается стоимость предмета ипотеки, исходя из которой возможно определить сумму кредита путем расчета коэффициента К/З.

Коэффициент К/З – это выраженное в процентах соотношение суммы ипотечного кредита к стоимости предмета ипотеки. Коэффициент К/З рассчитывается по формуле:

$$\text{Коэффициент К/З} = \frac{К}{З} * 100$$

где:

К – сумма ипотечного кредита;

З – стоимость предмета ипотеки.

Полученное значение округляется до целого числа по математическим правилам.

Например,

80,49 → 80 %;

60,50 → 61 %;

43,87 → 44 %;

Порядок определения стоимости предмета ипотеки (З), используемый при расчете коэффициента К/З:

- при залоге приобретаемого недвижимого имущества (в том числе при приобретении на этапе строительства с оформлением залога имущественных прав требования) с удостоверением ипотеки закладной стоимость предмета ипотеки определяется как меньшая из двух величин:
 - цена договора приобретения недвижимого имущества;
 - рыночная стоимость согласно отчету об оценке;
- при залоге имущественных прав требования приобретаемого на этапе строительства недвижимого имущества без удостоверения ипотеки закладной стоимость предмета ипотеки определяется как цена договора приобретения недвижимого имущества;
- при залоге имеющегося в собственности заемщика(ов) недвижимого имущества стоимость предмета ипотеки определяется как рыночная стоимость согласно отчету об оценке;

Предельное значение коэффициента К/З устанавливается паспортом ипотечного продукта/опции. Минимальное значение коэффициента К/З составляет 10%.

14.2. Населенные пункты «5 группы»

- 14.2.1. «5 группа» населенных пунктов введена для предъявления повышенных требований к предмету ипотеки, имеющему низкую ликвидность, в виде более низкого максимального значения коэффициента К/З (60%). К «5 группе» относятся населенные пункты, в которых рынок недвижимости не развит или недостаточно развит, в связи с чем затруднительно определить реальную рыночную стоимость объекта недвижимости и

подтвердить его ликвидность. Также к «5 группе» отнесены населенные пункты с численностью населения менее 20 тыс. человек согласно официальным данным последней переписи населения.

На официальном сайте АО «АИЖК» [дом.рф](#) в разделе «Партнерам / Условия кредитования и рефинансирования / Информация для расчета параметров ипотечной сделки» размещен перечень населенных пунктов, **не входящих** в «5 группу», кредитование по которым осуществляется без дополнительных ограничений.

14.2.2. По запросу партнера и при наличии оснований населенный пункт может быть включен в перечень, размещенный на сайте АО «АИЖК». Населенный пункт может быть исключен из «5 группы» в случае его соответствия одному из следующих условий:

- 1) численность населения составляет более 20 тыс. человек;
- 2) населенный пункт имеет развитый и растущий рынок жилья. Подтверждением этого может служить сравнительный анализ на основе данных, полученных из открытых источников. Также подтверждением растущего рынка жилья служит массовое строительство жилья эконом-класса (в том числе малоэтажного) на территории населенного пункта или на прилежащем к ней земельном участке, и осуществление такого строительства в рамках какой-либо государственной или региональной программы строительства жилья эконом-класса (например, по ссылке <http://xn---7sbaks7aamikcgn.xn--p1ai/subject/list/>), либо данная территория аккредитована АО «АИЖК» как территория малоэтажного жилья;
- 3) населенный пункт является административным центром субъекта Российской Федерации;
- 4) населенный пункт имеет статус города и входит в категорию «город-курорт» федерального значения;
- 5) населенный пункт имеет статус города и входит в состав населенных пунктов, образующих агломерацию, как официально признанную, так и считающуюся таковой согласно официальным планам развития региона;
- 6) населенный пункт входит в состав территории перспективного развития (с горизонтом не более 10 лет) города с населением свыше 20 тыс. человек (согласно официально утвержденным документам развития города);
- 7) населенный пункт имеет статус города и располагается не далее 10 км от:
 - административного центра субъекта Российской Федерации;
 - или города с населением 250 тыс. человек и более;
 - или города, являющегося центром официально признанной агломерации;
- 8) населенный пункт располагается в границах Московской или Ленинградской области, имеет регулярное транспортное сообщение (общественный транспорт) с городом Москвой или Санкт-Петербургом, а рынок жилья в данном населенном пункте развит или растущий.

14.2.3. Решение о переносе (исключении) населенного пункта из «5 группы» принимается АО «АИЖК» в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения от партнера запроса по конкретному населенному пункту. В запросе партнер должен указать признак, на основании которого населенный пункт следует исключить из «5 группы», и указать реквизиты документа, подтверждающего этот признак (или приложить его). Запросы на исключение населенного пункта из «5 группы» следует направлять на единый почтовый ящик 5group@ahml.ru.

15. ТРЕБОВАНИЯ К ИПОТЕЧНОЙ СДЕЛКЕ

15.1. Формы документов

15.1.1. Все договоры и иные документы, подписываемые на ипотечной сделке, составляются в простой письменной форме.

Нотариальное удостоверение договоров требуется в следующих случаях:

- по желанию сторон;
- если лицо, являющееся стороной сделки, вследствие физических недостатков, болезни (*например, слепота и пр.*), неграмотности или по каким-либо иным причинам не может расписаться лично. В данном случае по поручению указанного лица в его присутствии и в присутствии нотариуса документы по сделке подписывает другое дееспособное лицо (рукоприкладчик) с указанием причин, в силу которых документ не может быть подписан собственноручно;
- при заключении договора по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке;
- при заключении договора по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, находящемуся под опекой/попечительством;
- в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации.

15.1.2. Типовые формы документов, необходимых для проведения ипотечной сделки, утверждены АО «АИЖК» и размещены на официальном сайте АО «АИЖК» дом.рф в разделе «Партнерам / Условия кредитования и рефинансирования / Основные условия» на странице каждого ипотечного продукта/опции.

Типовые формы кредитно-обеспечительной документации носят обязательный характер и корректировке не подлежат, за исключением некоторых пунктов (соответствующие комментарии прописаны в документах).

Типовые формы договоров приобретения носят рекомендательный характер, за исключением пунктов, обязательное наличие которых обусловлено требованиями законодательства Российской Федерации.

Требования к составу кредитно-обеспечительной документации, оформляемой при заключении ипотечной сделки, отражены в Приложении 9.

Во всех документах по сделке описание предмета ипотеки, отражение персональных данных участников сделки и т.п. должно осуществляться единообразно.

Договоры, составленные на 2 (двух) и более листах, должны быть пронумерованы, прошиты и скреплены подписями подписавших договор лиц либо подписаны на каждой странице договора, содержащей информацию. Если стороной договора является юридическое лицо/индивидуальный предприниматель, на документе дополнительно проставляется печать юридического лица/индивидуального предпринимателя (при ее наличии).

Внимание! В последний день месяца выдача кредита не производится в связи с невозможностью учета процентов в первом процентном периоде.

15.1.3. Для осуществления проверки продавца-физического лица необходимо

предоставить согласие на обработку персональных данных (Приложение 10) от каждого продавца недвижимого имущества, которое в зависимости от ситуации может быть подписано:

- 1) продавцом собственноручно;
- 2) доверенным лицом от лица продавца недвижимого имущества;
- 3) законным представителем несовершеннолетнего в возрасте до 14 лет (*пример записи: «Иванов Иван Иванович, от имени и в интересах которого как законный представитель действует его мать (отец) – Иванова Екатерина Михайловна»*);
- 4) несовершеннолетним в возрасте от 14 до 18 лет с согласия законного представителя (*пример записи: «Иванов Иван Иванович, действующий с согласия своего законного представителя – матери (отца) Ивановой Екатерины Михайловны». В этом случае за себя расписывается сам несовершеннолетний и проставляет подпись его законный представитель, с чьего согласия действует несовершеннолетний*).

15.2. Заключение сделок с особенностями

15.2.1. Сделки с участием несовершеннолетних

15.2.2.1. Несовершеннолетний может быть включен в состав залогодателей приобретаемого жилого помещения (доли в нем) – предмета ипотеки только в следующих случаях:

- 1) если он является участником целевых социальных программ или иных мероприятий по обеспечению жильем граждан и является взаимозависимым лицом заемщика(ов) (например, включен в реестр программы «Жилье для российской семьи» или является одним из получателей субсидии/МСК);
- 2) на основании решения органа опеки и попечительства, содержащего:
 - разрешение на распоряжение имеющимся в собственности несовершеннолетнего жилым помещением (долей в нем);
 - обязательство наделить несовершеннолетнего долей в приобретаемом с помощью кредита жилым помещением.
- 3) на основании вступившего в законную силу решения суда о наделении несовершеннолетнего правом собственности на приобретаемое жилое помещение.

Во всех указанных случаях несовершеннолетний должен являться взаимозависимым лицом заемщика(ов), заемщиком несовершеннолетний выступать не может.

15.2.2.2. В случае если несовершеннолетний является продавцом недвижимого имущества, необходимо получение разрешения органа опеки и попечительства на распоряжение имеющимся в собственности несовершеннолетнего жилым помещением (долей в нем).

Распоряжение органа опеки и попечительства должно содержать следующие данные:

- номер, дату, должность и ФИО уполномоченного лица органа опеки, заверение подписью и печатью (при отсутствии печати распоряжение должно быть на номерном бланке);
- ФИО заявителей/ФИО несовершеннолетнего;
- сведения об отчуждаемом недвижимом имуществе, достаточные для идентификации (адрес, доля в праве);
- сведения о приобретаемом недвижимом имуществе, достаточные для идентификации (адрес, доля в праве)/сведения о порядке распоряжения денежными средствами, полученными от продажи имущества несовершеннолетнего.

Приобретаемое на имя несовершеннолетнего недвижимое имущество не должно передаваться/находиться в залоге, если иное не предусмотрено в распоряжении органа опеки.

15.2.2.3. Подписание договора купли-продажи и иных документов, необходимых для заключения ипотечной сделки, осуществляется в следующем порядке:

- 1) в возрасте до 14 лет – от имени несовершеннолетнего подписывает законный представитель;
- 2) в возрасте от 14 до 18 лет – несовершеннолетний подписывает собственноручно с письменного согласия законного представителя.

15.2.3. Сделки по доверенности

15.2.3.1. При заключении ипотечной сделки документация может быть подписана как самими сторонами сделки собственноручно, так и их доверенными лицами. Доверенное лицо может представлять интересы заемщика, залогодателя (покупателя, страхователя и застрахованных) или продавца недвижимого имущества.

Внимание! Не допускается проводить сделку приобретения недвижимости по доверенности между взаимозависимыми лицами.

15.2.3.2. Доверенность должна соответствовать следующим требованиям:

- 1) удостоверена нотариусом либо консульским должностным лицом. Доверенность может быть удостоверена главой местной администрации поселения в случае, если в данном поселении нет нотариуса.
- 2) срок действия доверенности должен быть достаточен для осуществления государственной регистрации перехода права собственности;
- 3) доверенность от заемщика (залогодателя) должна содержать (полностью или частично):
 - право оформить и подписать закладную (данное полномочие должно быть прописано в явном виде);
 - право подписать договор приобретения/отчуждения недвижимого имущества, кредитный договор, а также иные документы, связанные с исполнением этих договоров;
 - полномочия для осуществления регистрационных действий.
- 4) доверенность от продавца должна содержать (полностью или частично):
 - право представителя осуществить продажу недвижимого имущества на условиях, указанных в доверенности, либо в порядке и на условиях по своему усмотрению;
 - право представителя получать денежные средства, причитающиеся продавцу от продажи недвижимого имущества, от покупателя недвижимого имущества;
 - полномочия для осуществления регистрационных действий.

Полномочия доверенного лица должны быть четко прописаны и контролируются на всех этапах проведения сделки.

Доверенность может быть выдана от имени юридического или физического лица.

Доверенности могут быть выданы:

- 1) от имени несовершеннолетнего в возрасте от 14 лет – с согласия законного представителя;
- 2) от имени несовершеннолетнего в возрасте до 14 лет – законным представителем несовершеннолетнего;
- 3) от имени подопечного – опекуном/попечителем с разрешения органов опеки и попечительства на выдачу доверенности от имени подопечного).

15.2.3.3. На сделку должен быть предоставлен оригинал доверенности или нотариально заверенная копия оригинала доверенности.

15.2.3.4. Доверенность необходимо проверить в дату проведения сделки на предмет действительности на сайте Федеральной нотариальной палаты по ссылке <http://reestr->

dover.ru/:

* — Обязательно к заполнению

Дата удостоверения *	<input type="text" value="ДД.ММ.ГГГГ"/>		
Реестровый номер *	<input type="text" value="Номер"/>		
Нотариус *	<input type="text" value="Фамилия"/>	<input type="text" value="Имя"/>	<input type="text" value="Отчество"/>
ВРИО	<input type="text" value="Фамилия"/>	<input type="text" value="Имя"/>	<input type="text" value="Отчество"/>

Найти Очистить

После ввода реквизитов по действующей доверенности появится информация «Сведения об отмене документа не найдены».

При оформлении доверенности в порядке передоверия необходимо проверить действительность как основной доверенности, так и доверенности, выданной в порядке передоверия.

15.2.4. Сделки с имуществом, приобретенным в браке

15.2.4.1. При заключении договора отчуждения недвижимого имущества, приобретенного в браке, в том числе в случае если в настоящее время брак расторгнут, необходимо получение нотариально удостоверенного согласия на заключение сделки от супруга/бывшего супруга продавца, не указанного в качестве собственника в правоподтверждающих документах.

При заключении договора залога недвижимого имущества, приобретенного ранее в браке, в том числе в случае если в настоящее время брак расторгнут, необходимо получение нотариально удостоверенного согласия на залог от супруга/бывшего супруга заемщика, не указанного в качестве собственника в правоподтверждающих документах.

Согласие супруга/бывшего супруга на заключение сделки требуется, если продавец/заемщик состоял в браке, на любом из следующих этапов сделки:

- 1) подписание договора, являющегося основанием для возникновения права собственности (договора приобретения);
- 2) осуществление расчетов по договору, являющемуся основанием для возникновения права собственности (договора приобретения);
- 3) государственной регистрации сделки (перехода права собственности, регистрации права собственности на вновь построенное жилье).

15.2.4.2. Согласие супруга/бывшего супруга не требуется, если между супругами заключен брачный договор, соглашение о разделе имущества или представлено решение суда о разделе совместно нажитого имущества, вступившее в законную силу. По условиям указанных документов недвижимое имущество принадлежит одному из супругов и согласие второго на распоряжение не требуется.

15.2.5. Сделки между родственниками

15.2.5.1. Признаками участия в сделке родственников (взаимозависимых лиц) могут служить совпадение фамилий, отчеств (братья и сестры), имени и отчества (отец и дети), адреса регистрации у участников ипотечной сделки.

15.2.5.2. Приобретение недвижимого имущества, находящегося в собственности

взаимозависимых лиц заемщика, возможно в исключительных случаях при соблюдении всех перечисленных условий:

- 1) оплата по договору приобретения (как первоначального взноса, так и суммы кредита) осуществляется только безналичным путем;
- 2) разница между оценочной стоимостью согласно отчету об оценке и стоимостью по договору приобретения не превышает 15%;
- 3) не допускается проведение сделки по доверенности.

Не допускается приобретение недвижимого имущества у супруга заемщика, если такое имущество является совместной собственностью заемщика и его супруга.

15.2.5.3. Приобретение недвижимого имущества у бывшего супруга заемщика допускается только в следующих случаях:

- 1) до заключения договора приобретения недвижимого имущества произведен раздел совместно нажитого с супругом заемщика имущества путем заключения брачного договора или нотариально удостоверенного соглашения о разделе имущества и с момента такого раздела прошло более трех лет. К разделу имущества, произведенному в судебном порядке, указанное ограничение по сроку не применяется;
- 2) недвижимое имущество получено супругом заемщика-продавцом в дар, в порядке наследования или по иной безвозмездной сделке;
- 3) недвижимое имущество приобретено бывшим супругом заемщика-продавцом до заключения или после расторжения брака.

15.2.6. Брачный договор

При наличии между супругами брачного договора, по условиям которого устанавливается режим раздельной собственности в отношении предмета ипотеки, участие второго супруга в ипотечной сделке не требуется. Второй супруг заемщиком не является, его доход при оценке платежеспособности не учитывается.

Исключение составляют ипотечные продукты/опции, по которым в залог передается имеющееся в собственности недвижимое имущество. В этом случае при наличии брачного договора с режимом раздельной собственности оба супруга могут выступать в качестве заемщиков по ипотечному кредиту.

Брачный договор предоставляется заемщиками на момент проведения ипотечной сделки (при предоставлении займа с баланса АО «АИЖК») либо партнером АО «АИЖК» на момент предложения закладной к выкупу (при предоставлении кредита/займа первичным кредитором).

15.2.7. Сделки с юридическим лицом

15.2.7.1. Сделка, в которой продавцом выступает юридическое лицо, как правило, заключается по доверенности (в случае если подписант не является единоличным исполнительным органом юридического лица в соответствии с уставом). Доверенность должна быть нотариально удостоверена и уполномочивать представителя юридического лица на заключение сделки с недвижимым имуществом, включая полномочия на подписание договора отчуждения, а также иные действия, связанные с заключением и исполнением указанного договора.

Доверенность необходимо проверить на дату проведения сделки на предмет действительности на сайте Федеральной нотариальной палаты по ссылке

<http://reestr-dover.ru/>.

15.2.7.2. Для заключения сделки необходимо получить от продавца-юридического лица информацию о том, не является ли сделка по отчуждению недвижимого имущества крупной и/или сделкой с заинтересованностью:

- 1) если сделка **не является** крупной или сделкой с заинтересованностью, предоставляется документ, подтверждающий данные факты. Документ должен быть подписан руководителем юридического лица (или лицом им уполномоченным) и заверен печатью организации;
- 2) если сделка **является** крупной и/или в ее заключении имеется заинтересованность, то необходим документ, подтверждающий одобрение сделки/согласие на сделку. Данный документ выдается компетентным органом юридического лица в соответствии с уставом (*например, протокол общего собрания участников об одобрении крупной сделки/сделки с заинтересованностью, или выписка из протокола*). Предоставление документа, одобряющего сделку, не требуется в случае если единственный учредитель/участник одновременно является единоличным исполнительным органом юридического лица (подтверждается соответствующим документом) и лично подписывает договор отчуждения недвижимого имущества либо подписание договора осуществляется от его имени по доверенности с указанием в ней адреса недвижимого имущества и его стоимости.

Сделкой с заинтересованностью признается сделка, в которой лица, входящие в состав органов управления юридического лица/участники юридического лица, их родственники и/или аффилированные лица являются одновременно другой стороной сделки или способны оказывать на нее влияние (владеют долей в уставном капитале, занимают руководящую должность и т.д.).

15.2.8. Сделки с использованием субсидий

15.2.8.1. Субсидия должна предоставляться на безвозмездной основе и быть невозвратной (не должна иметь признаков займа).

15.2.8.2. При приобретении предмета ипотеки с использованием субсидии, предоставляемой в рамках федеральной, региональной или муниципальной целевой социальной программы на приобретение жилья, заемщик должен предоставить сертификат/договор о предоставлении субсидии (официальное письмо уполномоченного органа о наличии в списке получателей субсидии, если сертификат/договор программой не предусмотрен), отвечающий следующим требованиям.

15.2.8.3. Социальная программа может иметь ограничения по оформлению права собственности на заемщика и членов его семьи, в том числе отложенные во времени (*например, наделение правом собственности ныне несовершеннолетнего ребенка после погашения задолженности по ипотечному кредиту*).

15.2.8.4. При заключении сделки необходимо проконтролировать целевое использование субсидии (совпадение целей). В договоре приобретения недвижимого имущества и кредитном договоре (договоре займа) обязательно указание схемы расчетов.

15.2.9. Приобретение недвижимого имущества с торгов

Если недвижимое имущество приобретается заемщиком на аукционе (с торгов) и заемщик состоит в браке, приобретение и оформление собственности возможно

только на одного супруга.

В этом случае возможно 2 варианта оформления сделки:

- 1) между супругами не заключается брачный договор, заемщиками и залогодателями по сделке выступают оба супруга (имущество, приобретенное в браке, является совместным имуществом супругов), закладная также составляется на обоих супругов, вид оформляемой собственности в закладной – общая совместная;
- 2) между супругами заключается брачный договор, согласно которому устанавливается режим общей долевой собственности на приобретаемый объект недвижимости, заемщиками и залогодателями по сделке выступают оба супруга, вид оформляемой собственности в закладной – общая долевая.

При втором варианте возможны два сценария регистрации сделки:

- регистратор на основании договора приобретения указывает в ЕГРН вид собственности «Собственность», в закладной вид собственности не меняется, указывается один номер регистрационной записи (т.к. собственник по ЕГРН один), в остальном закладная регистрируется без изменений;
- регистратор на основании договора приобретения и брачного договора указывает в ЕГРН вид собственности «Общая долевая», в закладной вид собственности не меняется, указываются два номера регистрационной записи (т.к. собственников по ЕГРН два), в остальном закладная регистрируется без изменений.

15.2.10. Состав участников сделки

15.2.10.1. В ипотечной сделке участвуют заемщики, залогодатели (покупатели) и продавцы предмета ипотеки. Роли заемщика, залогодателя и покупателя могут пересекаться.

15.2.10.2. Если заемщик состоит в зарегистрированном браке, возможны следующие варианты оформления ипотечной сделки:

под залог приобретаемой недвижимости:

- 1) Между супругами **нет брачного договора, оба супруга выступают покупателями** по договору приобретения недвижимого имущества (независимо от формы приобретения). Все документы оформляются на обоих супругов (договор приобретения, кредитный договор, закладная), в закладной оба супруга выступают должниками и залогодателями.
- 2) Между супругами **нет брачного договора, только один супруг выступает покупателем** по договору приобретения недвижимого имущества (независимо от формы приобретения), кредитный договор и закладная оформляются на обоих супругов – только в случаях, предусмотренных в п. 15.2.9 Методики.
- 3) Между супругами **заключен брачный договор о раздельном режиме имущества** (в брачном договоре указано, что приобретаемая недвижимость будет оформлена в собственность одного супруга). Все документы оформляются только на супруга-собственника (договор приобретения, кредитный договор, закладная), в закладной этот супруг выступает должником и залогодателем;

под залог имеющейся недвижимости, если недвижимость приобретена в период брака, собственность оформлена только на одного супруга:

- 1) недвижимость получена одним из супругов в дар, в порядке наследования или по иной безвозмездной сделке – супруг-собственник должен выступать заемщиком и залогодателем, второй супруг может выступать заемщиком по кредиту;
- 2) при отсутствии брачного договора второй супруг должен выступать залогодателем предмета ипотеки и может выступать заемщиком по кредиту;
- 3) при отсутствии брачного договора залогодателем выступает супруг-собственник, второй супруг дает нотариальное согласие на передачу недвижимости в залог, оба супруга выступают заемщиками по кредиту;
- 4) при заключении брачного договора (после приобретения недвижимости) или нотариального соглашения о разделе совместно нажитого имущества супругов и определении долей в общей долевой собственности – оба супруга выступают в качестве заемщиков и залогодателей.

под залог имеющейся недвижимости, если недвижимость приобретена до брака, собственность оформлена только на одного супруга:

- 1) супруг-собственник должен выступать заемщиком и залогодателем, второй супруг может выступать заемщиком по ипотечному кредиту;
- 2) при заключении брачного договора, устанавливающего режим общей долевой или общей совместной собственности (по договоренности супругов) – оба супруга выступают залогодателями, заемщиками могут выступать как один, так и оба супруга.

15.2.10.3. При участии в ипотечной сделке гражданских супругов:

- 1) собственность может быть оформлена на обоих супругов в случае если оба гражданских супруга выступают заемщиками по ипотечной сделке, и их доход учтен при оценке платежеспособности;
- 2) собственность может быть оформлена на одного из супругов, при этом оба гражданских супруга выступают в качестве заемщиков по ипотечной сделке.

15.2.11. Сделки с иностранными гражданами

В случае участия в сделке продавца-иностранного гражданина, заключение сделки допускается при соблюдении одного из условий:

- 1) самостоятельное и собственноручное написание иностранным гражданином на сделке заявления на русском языке о свободном владении русским языком и отказе от услуг переводчика;
- 2) предоставление нотариально удостоверенного заявления на русском языке о свободном владении русским языком и отказе от услуг переводчика;
- 3) нотариальное удостоверение договора отчуждения объекта недвижимости;
- 4) предоставление нотариально удостоверенного заявления квалифицированного переводчика, содержащего перечень документов, которые были переведены иностранному гражданину с целью совершения сделки.

При участии в сделке переводчика его квалификация должна быть подтверждена документально.

15.3. Страхование

Договоры страхования должны быть заключены со страховой компанией, аккредитованной АО «АИЖК», и соответствовать типовой форме, утвержденной

АО «АИЖК».

Типовые формы договоров страхования, а также список аккредитованных страховых компаний размещены на официальном сайте АО «АИЖК» [дом.рф](http://dom.rf) в разделе «Партнерам / Условия кредитования и рефинансирования / Основные условия».

Договор страхования заключается на весь срок кредитования. При этом имущественное страхование обязательно по всем ипотечным продуктам, личное страхование осуществляется по желанию заемщика (отсутствие личного страхования может влиять размер процентной ставки по кредиту).