

Приложение
к Приказу Генерального директора
от «__» _____ 20__ г.
№ _____

УТВЕРЖДАЮ
Генеральный директор
АО «Сахалинское ипотечное агентство»
_____ Г.А. Осипов
«__» _____ 20__ г.



Сахалинское
ипотечное
агентство

**ПРАВИЛА ВЫДАЧИ ИПОТЕЧНЫХ ЗАЙМОВ
В АО «САХАЛИНСКОЕ ИПОТЕЧНОЕ АГЕНТСТВО»
с изменениями от 03.07.2017 года**

2017 ГОД

СОДЕРЖАНИЕ**СТРАНИЦА**

1. Цель, задачи	3
2. Общие положения	3
2.1 Термины, определения, сокращения	4
3. Правила выдачи ипотечного займа	6
3.1 Общие условия ипотечного займа	6
3.2 Основные требования к заемщику и залогодателю	11
3.3 Требование к Предмету ипотеки (залога)	12
3.4 Оценка платежеспособности Заемщика	13
3.5 Виды доходов и расходов Заемщика и документы, предоставляемые для подтверждения занятости, доходов и расходов Заемщика	14
3.6 Расчет максимального размера ипотечного займа и максимального срока ипотечного займа	17
3.7 Требование к страховому обеспечению ипотечных займов	18
3.8 Требования к документам, оформляемым в ходе ипотечной сделки	19
4. Условия предоставления отсрочки по уплате ежемесячного платежа	21
5. Реестр приложений	21

1. Цель, задачи кредитования

1.1. Задачи кредитования:

- Повышение эффективности реализации областной программы "Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем на 2014-2020 годы".
- Повышение доступности жилья экономического класса для категорий граждан включенных в список участников подпрограммы «Стимулирование жилищного строительства» государственной программы Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем на 2014-2020 годы»¹; а также проживающих в жилых домах (жилых помещениях), признанных аварийным, непригодным для проживания.
- Повышение доступности жилья экономического класса для категорий «Молодые семьи» не участвующих в подпрограмме «Стимулирование жилищного строительства» государственной программы Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем на 2014-2020 годы»².

1.2 Цель кредитования:

Приобретение квартиры в многоквартирном доме (в том числе жилом доме блокированной застройки) путем:

- оплаты пая в жилищно-строительном кооперативе;
- приобретение гражданами жилья в построенных объектах эконом-класса у юридического лица. При этом, на момент заключения договора купли-продажи стоимость 1 кв.м. жилого помещения не должна быть выше стоимости 1 кв.м. жилья во вновь построенных домах АО «Сахалинское ипотечное агентство»;
- участия в долевом строительстве.

2. Общие положения

- Стандарты ипотечного жилищного кредитования Акционерного общества «Сахалинское ипотечное агентство» (далее – Стандарты АО СиА) представляют собой свод требований, методик, регламентов и типовых форм, которые являются обязательными к применению Акционерным обществом «Сахалинское ипотечное агентство» (далее – Агентство) и партнерами Агентства.
- Стандарты АО СиА (каждая часть или документ соответствующей части), а также все изменения и дополнения к ним подлежат опубликованию в открытом доступе в сети Интернет на официальном сайте АО СиА не позднее 5 рабочих дней от даты утверждения. В публикации также указывается дата, с которой Стандарты АО СиА или изменения в них обязательны к применению.
- Встречающиеся в тексте Стандартов АО СиА слова, выделенные ***полужирным шрифтом и курсивом*** – термины, определения которых даны в глоссарии.

¹ приоритет – участники программы Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем на 2014-2020 годы»

² «Молодая семья» -семья, а также неполная семья, имеющая одного и более детей, имеющая гражданство РФ, возраст каждого из супругов, либо одного из родителя не превышает 35 лет (включительно), имеющая регистрацию на территории Сахалинской области, признан нуждающейся в жилом помещении.

2.1 Термины, определения, сокращения

андеррайтинг	Процедура анализа (на основе верифицированных данных) платежеспособности заемщика, ликвидности предмета ипотеки (залога) , параметров ипотечного займа и оценки кредитного риска, включая вероятность дефолта и величины ожидаемых убытков с целью выработки решения о принятии кредитного риска по ипотечному займу .
аннуитетный платеж (аннуитет)	Регулярный и равный по величине (кроме первого и последнего) платеж по ипотечному займу , рассчитанный по формуле и состоящий из суммы на погашение части ОСЗ и процентов, начисленных на всю сумму ОСЗ .
взаимозависимые лица	Супруги, мать/отец, дети, полнородные и неполнородные братья и сестры (имеющие общих отца и мать), усыновители и усыновленные, опекуны (попечители) и подопечные, дедушки и бабушки Заемщика (Залогодателя)
владелец бизнеса	1) Индивидуальный предприниматель - лицо, осуществляющее предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, в том числе лицо, занимающееся самостоятельной профессиональной деятельностью (адвокаты, частные нотариусы, детективы и т.д.). 2) Учредитель организации – в рамках настоящих Правил понимается как, физическое лицо, создавшее организацию — юридическое лицо.
доход заемщика	Экономическая выгода в денежной форме, которую на основании предоставленных заемщиком документов можно оценить и определить в соответствии с главой «Налог на доходы физических лиц» Налогового кодекса РФ.
имущественное страхование	Страхование имущественных интересов заемщика (заемщиков), связанных с владением, пользованием и распоряжением предметом ипотеки (залога)
ипотечное страхование	Вид страхования: страхование гражданской ответственности заемщика по риску неисполнения обязательств по возврату займа и уплаты процентов; страхование финансового риска заимодавца по риску недостатка средств от реализации предмета ипотеки (залога) .

ипотечный заем	Обеспеченный залогом предмета ипотеки заем, предоставленный Агентством на цели приобретения/строительства жилого помещения.
ипотечный продукт	Ипотечный заем , в отношении которого установлены определенные требования к заемщикам, предмету ипотеки (залога) , порядку погашения и/или другим параметрам.
коэффициент К/З	Выраженное в процентах отношение суммы ипотечного займа к стоимости предмета ипотеки (К/З – кредит/залог).
коэффициент П/Д	Выраженное в процентах отношение размера аннуитета к доходу заемщика (заемщиков), уменьшенному на величину постоянных расходов заемщика (П/Д – платеж/доход).
многодетная семья	семья, проживающая на территории Сахалинской области, имеющая трех и более несовершеннолетних детей, в том числе усыновленных или принятых под опеку (попечительство), в приемную семью и воспитывающая их до достижения ими восемнадцатилетнего возраста, детей, обучающихся в общеобразовательных организациях, профессиональных образовательных организациях или образовательных организациях высшего образования по очной форме обучения, - до окончания ими обучения, но не более чем до достижения ими возраста 23 лет
остаток ссудной задолженности (ОСЗ)	Остаток суммы ипотечного займа без учета начисленных, но неуплаченных процентов, а также неустойки (в случае ее начисления).
постоянные расходы заемщика	Регулярные расходы заемщика (семьи заемщика), которые имеют обязательный характер, в том числе расходы на обслуживание ранее взятых кредитов, наем жилья, учебу, алиментные платежи.
предмет ипотеки	Недвижимое имущество (жилое/нежилое помещение), переданное в обеспечение исполнения обязательств по ипотечному займу в залог по договору об ипотеке или залог, по которому возникает на основании закона (ипотека в силу закона).
процентная ставка	Выраженный в процентах годовых размер платы за пользование ОСЗ . Процентная ставка указывается в договоре займа и может быть

	переменной (изменяется в зависимости от изменения определенных в договоре параметров) или фиксированной (не изменяется на протяжении всего срока ипотечного займа).
процентный период	Интервал времени для начисления платы (процентов) за пользование ОСЗ .

3. Правила выдачи ипотечного займа

3.1 Общие условия ипотечного займа.

3.1.1. Предоставление займов осуществляется при соблюдении следующих основных принципов: обеспеченности, срочности, возвратности, платности.

Валюта займа	Российские рубли
Срок денежного обязательства	Минимальный – 36 месяцев Максимальный – 240 месяцев* <i>*При выдаче займа с процентной ставкой 0% годовых, максимальный срок кредитования 180 месяцев.</i>
Размер ипотечного займа	Минимальная сумма – 0,3 млн рублей. Максимальная сумма – 4,2 млн рублей.
Процентная ставка	<u>Для граждан, являющихся участниками мероприятия «Предоставление социальных выплат отдельным категориям граждан для обеспечения жильем» подпрограммы «Стимулирование жилищного строительства» государственной программы Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем на 2014-2020 годы» следующих категорий:</u> 1. <u>Гражданин (семья), состоящий(ая) на учете в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий</u> – 7 (семь целых) процентов годовых; 2. <u>Инвалид, гражданин (семья), имеющий(ая) ребенка-инвалида (детей-инвалидов)</u> – 0 (ноль) процентов годовых; 3. <u>Молодая семья (в том числе неполная молодая семья, состоящая из родителя и одного и более детей), молодые специалисты*</u> : А) семья, воспитывающая одного ребенка – 7 (семь целых) процентов годовых; Б) семья, воспитывающая двух детей – 3,5 (три целых пять десятых) процентов годовых; В) семья, воспитывающая трех и более детей - (ноль) процентов годовых;

* в случае рождения второго и последующих детей возможно снижение процентной ставки по предоставленному ипотечному займу до 3,5 (три целых пять десятых) процентов годовых и 0 (ноль) процентов годовых соответственно.

4. Молодой ученый – 7 (семь) процентов годовых;

5. Работник бюджетной сферы, в том числе государственный (гражданский, муниципальный) служащий органов власти Сахалинской области, органов местного самоуправления – 7 (семь целых) процентов годовых;

6. Многодетная семья, имеющая трех и более детей в возрасте до 18 лет – 0 (ноль) процентов годовых;

7. Ветеран боевых действий – 7 (семь) процентов годовых.

Для граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий и не являющихся участниками мероприятия «Предоставление социальных выплат отдельным категориям граждан для обеспечения жильем» подпрограммы «Стимулирование жилищного строительства» государственной программы Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем на 2014-2020 годы» следующих категорий:

1. Участник программы переселения из ветхого и аварийного жилья, желающий приобрести жилье за свой счет – 0 (ноль) процентов годовых;

2. Граждане, постоянно проживающие на территории Курильских островов – 0 (ноль) процентов годовых, при обязательном участии АО «Сахалинское ипотечное агентство» в качестве Застройщика или генерального подрядчика.

3. Граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и заключившие договор на строительство жилого помещения в многоквартирном жилом доме, где застройщиком или генеральным подрядчиком строительства выступает Агентство:

Для подтверждения категории, Заемщик предоставляет в Агентство подтверждающий документ, указанный в п. 3.2.2.2. настоящих Правил.

3.1 Гражданин (семья), состоящий(ая) на учете в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий – 7 (семь целых) процентов годовых;

3.2. Инвалид, гражданин (семья), имеющий(ая) ребенка-инвалида (детей-инвалидов) – 0 (ноль) процентов годовых;

3.3. Молодая семья (в том числе неполная молодая семья, состоящая из родителя и одного и более детей), молодые специалисты*:

А) семья, воспитывающая одного ребенка – 7 (семь целых) процентов годовых;

Б) семья, воспитывающая двух детей – 3,5 (три целых пять десятых) процентов годовых;

В) семья, воспитывающая трех и более детей - (ноль) процентов годовых;

* в случае рождения второго и последующих детей возможно снижение процентной ставки по предоставленному ипотечному займу до 3,5 (три

	<p>целых пять десятых) процентов годовых и 0 (ноль) процентов годовых соответственно.</p> <p>3.4. <u>Молодой ученый</u> – 7 (семь) процентов годовых;</p> <p>3.5. <u>Работник бюджетной сферы, в том числе государственный (гражданский, муниципальный) служащий органов власти Сахалинской области, органов местного самоуправления</u> – 7 (семь целых) процентов годовых;</p> <p>3.6. <u>Многодетная семья, имеющая трех и более детей в возрасте до 18 лет</u> – 0 (ноль) процентов годовых;</p> <p>3.7. <u>Ветеран боевых действий</u> – 7 (семь) процентов годовых.</p>
<p>Определение степени нуждаемости</p>	<p>- не являющиеся собственниками жилых помещений или нанимателем по договору социального найма;</p> <p>- являющиеся собственниками жилых помещений или нанимателем по договору социального найма и обеспеченные общей площадью жилого помещения менее 33 квадратных метров на одиноко проживающего гражданина, менее 42 квадратных метров для семьи, состоящей из двух человек, менее 18 квадратных метров на одного члена в семье, состоящей из трех и более человек.</p>
<p>Коэффициент П/Д (платеж/доход)</p>	<p>Выраженное в процентах отношение размера аннуитета к доходу заемщика (заемщиков), уменьшенному на величину постоянных расходов заемщика (П/Д – платеж/доход)</p> <p>Коэффициент $\frac{П}{Д} = \left(\frac{П}{Д-Р} \right) * 100\%$</p> <p>где:</p> <p>П – размер ежемесячного аннуитетного платежа, в рублях; Д – среднемесячный доход заемщика, в рублях; Р – размер ежемесячных совокупных расходов Заемщика, в рублях.</p> <p>Дополнительно применяется ограничение минимальной разницы совокупных доходов заемщиков и размера ежемесячного аннуитетного платежа (после совершения платежа в распоряжении заемщиков должно оставаться не менее одного прожиточного минимума на каждого заемщика):</p> <p>$Д-П \geq n * 1,0 * ПМ$</p> <p>где:</p> <p>n – количество заемщиков (все солидарные заемщики, в том числе не имеющие доход); ПМ – прожиточный минимум на одного представителя трудоспособного населения, установленный нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, в котором расположен предмет ипотеки.</p>

	Коэффициент П/Д не должен превышать 45% на дату предоставления ипотечного займа.
Минимальный размер К/З	30% от минимальной стоимости из двух: <ol style="list-style-type: none"> 1. продажной цены, указываемой в Договоре приобретения Жилого помещения 2. оценочной стоимости Жилого помещения (Предмета ипотеки) по результатам заключения Оценщика
Максимальный размер К/З	Максимальный размер К/З - 90%. от стоимости, приобретаемой и передаваемой в залог Квартиры – в случае страхования ответственности Заемщика по договору займа, при отсутствии ипотечного страхования максимальный размер К/З 70%. при этом сумма, которая учитывается в знаменателе, не может быть выше рыночной стоимости предмета ипотеки
Порядок и сроки погашения суммы основного долга и процентов	Расчёт погашения займа осуществляется посредством определения первого, аннуитетных и последнего платежей. Размер аннуитета должен удовлетворять требованиям к коэффициенту П/Д , а после совершения платежа в распоряжении заемщиков должно оставаться не менее одного прожиточного минимума на каждого заемщика 1) Первый платеж подлежит внесению в срок не позднее срока, определенного для второго платежа, и состоит из начисленных процентов за пользование Ипотечным займом за Первый процентный период и ежемесячного аннуитетного платежа за второй Процентный период. 2) Последующие платежи (кроме последнего платежа) состоят из ежемесячных аннуитетных платежей, включающих суммы в погашение основного долга и процентов за пользование Ипотечным займом. Расчет ежемесячных аннуитетных платежей осуществляется по следующей формуле: $\text{Ежемесячный аннуитетный платеж} = \frac{\text{ОСЗ} \times \text{ПС}}{1 - (1 + \text{ПС})^{-\text{ПП} - 1}}$ Где: ОСЗ - остаток ссудной задолженности (суммы обязательства) на расчетную дату; ПС - месячная процентная ставка, равная 1/12 от годовой процентной ставки, установленной на сумму обязательства (в процентах годовых); ПП - количество Процентных периодов, оставшихся до окончательного погашения ссудной задолженности (суммы обязательства). При расчете ежемесячного аннуитетного платежа на дату выдачи Ипотечного займа ПП равен сроку исполнения обязательств по Договору займа в месяцах минус 1.

	<p>Процентный период – период с первого по последнее число каждого календарного месяца (обе даты включительно), за который начисляются проценты на ООД.</p> <p>Первый процентный период – период с даты, следующей за датой предоставления денежных средств, по последнее число календарного месяца, в котором предоставлен заем.</p> <p>3) Последний платеж включает в себя весь ООД и начисленные проценты, подлежащие уплате.</p>
Дата предоставления	В любой день месяца за исключением последнего.
Возврат займа	Возврат займа и уплата процентов за пользование заемными средствами осуществляются путем регулярного перечисления платежей на счет взаимодавца (либо уполномоченной им организации). Платеж по займу вносится ежемесячно, аннуитетными платежами, согласно договора займа. Суммы платежей и срок их погашения указаны в графике платежей, который прилагается к договору займа.
Порядок подтверждения доходов заемщиков	Доходы заемщиков должны быть документально подтверждены официальными документами.
Другие значимые характеристики или информация	<ol style="list-style-type: none"> 1) Все параметры ипотечного продукта, указанные в настоящем документе, определяются на дату заключения договора займа 2) Ипотечный заем предоставляется единовременно 3) В качестве первоначального взноса или досрочного гашения ипотечного займа могут быть использованы любые жилищные сертификаты либо средства субсидий.

3.1.2 Заемщик и Залогодатель соответствуют требованиям, установленным настоящими Правилами.

3.1.3. Договор займа заключен в соответствии с требованиями, установленными законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.

3.1.4 Срок исполнения обязательств по Договору займа должен составлять не менее 3 лет (36 месяцев) и не более наименьшего из следующих сроков: 20 лет (240 месяцев) или разница между 60 годами и текущим возрастом Заемщика (полных лет), при этом полное исполнение обязательств по Договору займа должно производиться не позднее месяца, в котором Заемщиком будет достигнут возраст 60 лет, а также с учетом особенностей пунктов 3.1.5 и 3.1.6 настоящего раздела.

3.1.5. В случае если Заемщиков несколько, то максимальный срок исполнения обязательств по Договору займа рассчитывается исходя из наименьшей разницы между 60 годами и текущим возрастом (полных лет) каждого из Заемщиков.

3.1.6. Срок исполнения обязательств, рассчитанный в месяцах, должен составлять величину кратную 12.

3.1.7. График ежемесячных аннуитетных платежей (информационный расчет) должен быть подписан всеми Заемщиками, АО «Сахалинское ипотечное агентство» и заверен печатью Агентства. Все листы графика ежемесячных аннуитетных платежей должны быть пронумерованы, прошиты и скреплены подписью и печатью Агентства.

3.1.8. Страхование обеспечения ипотечной (залоговой) сделки должно соответствовать требованиям п. 3.7 настоящих Правил

3.2 Основные требования к заемщику и залогодателю

3.2.1. Заемщиком и Залогодателем может выступать только гражданин Российской Федерации.

3.2.2. На момент заключения Договора займа и составления Закладной Заемщик и Залогодатель должны быть зарегистрированы по месту жительства/месту пребывания на территории Сахалинской области.

Иметь постоянное место жительства на территории Сахалинской области, за исключением работников бюджетной сферы, в том числе государственных (гражданских, муниципальных) служащих органов власти Сахалинской области, органов местного самоуправления, имеющих постоянное место жительства или временную регистрацию по месту жительства на территории муниципального образования, в котором ведется строительство.

3.2.2.1. В случае, если Заемщик, не являющийся участником мероприятия «Предоставление социальных выплат отдельным категориям граждан для обеспечения жильем» подпрограммы «Стимулирование жилищного строительства» государственной программы Сахалинской области «Обеспечение населения Сахалинской области качественным жильем на 2014-2020 годы», желает улучшить жилищные условия, путем строительства жилого помещения в многоквартирном доме, где застройщиком либо генеральным подрядчиком выступает Агентство, ему необходимо дополнительно предоставить в Агентство следующие документы:

1. справку с жилищно-строительного кооператива, содержащую сведения о членстве в составе жилищно-строительного кооператива;
2. выписку из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости на территории РФ по каждому члену семьи на дату подачи заявления на оформление ипотечного займа.

3.2.2.2. Определение категории Заемщика. Подтверждающий документ.

Для определения категории Заемщик предоставляет дополнительно к основному перечню документов следующее подтверждение:

1. Гражданин (семья), состоящий(ая) на учете в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий – справку, подтверждающую, что гражданин (семья) был поставлен на учет в качестве нуждающегося в улучшении жилищных условий и на дату получения данной справки он и члены его семьи обеспечены жильем менее учетной нормы, установленной в муниципальном образовании по месту его постоянного проживания. Заемщик сдает копию и предъявляет оригинал. Срок действия справки - не более 30 дней с даты выдачи.

2. Инвалид, гражданин (семья), имеющий(ая) ребенка-инвалида (детей-инвалидов) – справку, подтверждающую факт установления инвалидности, выдаваемой федеральными государственными учреждениями медико-социальной экспертизы. Заемщик сдает копию и предъявляет оригинал.

3. Молодая семья (в том числе неполная молодая семья, состоящая из родителя и одного и более детей), молодые специалисты - документ, удостоверяющий личность заявителя (при наличии семьи - документы, удостоверяющие личность каждого члена семьи). Заемщик сдает копию и предъявляет оригинал.

Критерий для молодых специалистов - работает по полученной специальности не менее года.

4. Молодой ученый – документы, подтверждающие наличие ученой степени. Заемщик сдает копию и предъявляет оригинал.

5. Работник бюджетной сферы, в том числе государственный (гражданский, муниципальный) служащий органов власти Сахалинской области, органов местного самоуправления:

- справку с места работы. Предъявляет оригинал. Срок действия справки - не более 30 дней с даты выдачи.

- копия трудовой книжки Заемщика, заверенная работодателем. На последней странице копии трудовой книжки, содержащей какую-либо запись, должна быть поставлена отметка о работе Заемщика по настоящее время. Отметка также заверяется.

6. Многодетная семья, имеющая трех и более детей в возрасте до 18 лет – справку о составе семьи. Предъявляет оригинал. Срок действия справки - не более 30 дней с даты выдачи

7. Ветеран боевых действий – удостоверение ветерана боевых действий. Заемщик сдает копию и предъявляет оригинал.

3.2.3. Возраст Заемщика на момент заключения Договора займа должен составлять не менее 18 лет, и не должен превышать 60 лет на момент окончания срока Ипотечного займа, установленного договором с учетом особенностей пунктов 3.1.4 3.1.5, 3.1.6 настоящих Правил.

3.2.4 В качестве Заемщика может выступать лицо призывного возраста, при условии привлечения дополнительного созаемщика старше 27 лет, имеющего подтвержденный доход и не подлежащего призыву на срочную военную службу.

3.2.5 Общее количество Заемщиков, удовлетворяющих требованиям настоящих Правил и выступающих по одному Договору займа по каждой сделке устанавливается Агентством индивидуально.

3.2.6 В качестве Заемщика может выступать только лицо, имеющее доход, подтвержденный в соответствии с требованиями настоящих Правил, за исключением случаев, установленных п. 3.2.7 и 3.2.8 настоящих Стандартов.

3.2.7. Если по условиям Ипотечной сделки Заемщик является Залогодателем приобретаемого Предмета ипотеки и состоит в зарегистрированном браке, то его супруг также должен выступать по такой Ипотечной сделке Заемщиком и Залогодателем независимо от того, имеет ли супруг источник дохода и независимо от размера такого дохода.

В случае если при отсутствии заключенного между супругами брачного договора при условии совершения ипотечной сделки в период брака, один из супругов не указан в договоре займа в качестве солидарного должника, а также в договоре об ипотеке (залога, переуступки права требования) или договоре приобретения Предмета ипотеки в качестве собственника (залогодателя), такой супруг должен быть указан, как заемщик и залогодатель в закладной, а также включен в состав солидарных должников по договору займа.

При наличии заключенного брачного договора, по условиям которого установлен режим раздельной собственности в отношении приобретаемого Предмета ипотеки и раздельный режим долгов супругов по Договору займа включение супруга, не являющегося согласно условиям брачного договора, собственником Предмета ипотеки и должником по обеспеченному ипотекой обязательству в состав участников Ипотечной сделки в качестве Заемщика и Залогодателя не требуется.

3.3. Требования к предмету ипотеки (залога)

3.3.1 Предметом ипотеки в рамках настоящих Правил выступает недвижимое имущество. По договору об ипотеке может быть заложено недвижимое имущество, указанное в пункте 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, права на которое зарегистрированы в порядке, установленном для государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подтверждено соответствующими документами, оформленными в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации (правоустанавливающими документами, свидетельством о государственной регистрации права собственности и т.д.), в том числе:

- земельные участки;

- предприятия, а также здания, сооружения и иное недвижимое имущество, используемое в предпринимательской деятельности;
- жилые дома, квартиры и части жилых домов и квартир, состоящие из одной или нескольких изолированных комнат;
- гаражи и другие строения потребительского назначения

Ипотека здания или сооружения допускается только с одновременной ипотекой по тому же договору земельного участка, на котором находится это здание или сооружение.

Если залогодатель владеет земельным участком на праве аренды, при ипотеке находящихся на данном земельном участке зданий или сооружений заложенным считается право аренды земельного участка.

Предмет ипотеки расположен на территории Сахалинской области.

При передаче в залог вновь построенного недвижимого имущества допускается отсутствие санитарно-технического оборудования и внутренней отделки.

Предмет ипотеки должен быть застрахован от риска утраты или повреждения в пользу Залогодержателя в течение всего срока погашения Ипотечного займа в соответствии с требованиями, установленными настоящими Правилами.

3.3.2 Залог имущественных прав, возникших из договора паенакопления (договора участия в ЖСК) и право требования передачи пая соответствующему праву на получение имущества. Паевой взнос должен быть оплачен в полном размере. Заемщик должен подтвердить факт членства в кооперативе на дату заключения договора займа.

3.4. Оценка платежеспособности Заемщика

3.4.1 Оценка платежеспособности Заемщика состоит из оценки возможности выполнения принятых им на себя обязательств по возврату Ипотечного займа и уплате начисленных процентов.

3.4.2 Платежеспособность Заемщика определяется величиной кредитного риска и максимально допустимым размером Ипотечного займа на основании анализа собранной и документально подтвержденной информации о Заемщике, исходя из коэффициента П/Д (Платеж/Доход) с учетом соотношения между суммой Ипотечного займа и стоимостью Предмета ипотеки (залога) (коэффициент К/З).

3.4.3 Коэффициент П/Д (Платеж/Доход) - отношение ежемесячных расходов Заемщика по обслуживанию Ипотечного займа к среднемесячному доходу Заемщиков (за вычетом расходов, указанных в п. 3.5.10 настоящих Правил).

3.4.4 Для определения способности Заемщика выплачивать Ипотечный заем рассчитывается коэффициент П/Д:

$$\text{Коэффициент П/Д} = \frac{A + (PK * 1,1 * (HP / 12))}{D - P} * 100\%, \text{ где:}$$

A - размер ежемесячного аннуитетного платежа, в рублях;

PK - размер Ипотечного займа, в рублях;

HP - норматив ежегодных расходов Заемщика, связанных с обслуживанием Ипотечного займа.

В целях расчета коэффициента П/Д значение HP устанавливается равным 0,02.

D - размер среднемесячных совокупных доходов Заемщика после налогообложения, в рублях;

P - размер ежемесячных совокупных расходов Заемщика, в п. 3.5.10. настоящих Правил, в рублях.

3.4.5. Округление значения коэффициента П/Д производится до целых значений по математическим правилам, при этом осуществление промежуточных округлений при расчете коэффициента П/Д не допускается. Под правилами математического округления следует понимать метод округления, при котором значение округляемой цифры не изменяется, если следующая за ней цифра находится в промежутке от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если следующая за ней цифра находится в промежутке от 5 до 9.

3.4.6. Предельное значение коэффициента П/Д устанавливается в размере 45% с учетом других обязательных платежей (расходов по иным кредитным обязательствам и алиментным платежам Заемщиков).

3.5 Виды доходов и расходов Заемщика и документы, предоставляемые для подтверждения занятости, доходов и расходов Заемщика

3.5.1 Для рассмотрения заявления о выдаче Ипотечного займа Заемщик должен предоставить Агентству документы согласно Приложению № 1.

Агентство вправе запросить дополнительные документы и проводить дополнительные процедуры андеррайтинга с целью наиболее достоверного установления платежеспособности Заемщиков.

В случае, если документ насчитывает более одного листа, он должен быть пронумерован, прошит, скреплен печатью на прошивке и заверен подписью уполномоченного лица с указанием его должности, фамилии и инициалов имени и отчества, либо каждая страница документа должна быть заверена подписью уполномоченного лица с указанием его должности, фамилии и инициалов имени и отчества с проставлением печати организации. В случае предоставления Заемщиком копии документа, такая копия также должна содержать отметку «копия верна». При предоставлении копии документов такая копия должна быть заверена нотариально, либо предоставлены в Агентство в виде незаверенной копии с предоставлением оригинала для сверки.

3.5.2 Агентство обязано проверить представленные документы, снять с них копии, заверить соответствующей надписью и вложить в формируемое Кредитное дело. Документы, представленные в оригиналах, в частности, справка о доходах и т.д., должны вкладываться в Кредитное дело в оригинале.

3.5.3. Среднемесячный доход Заемщика рассчитывается как отношение суммы доходов за соответствующий период к числу месяцев в этом периоде (при этом расчет среднемесячного дохода осуществляется за последние 6 месяцев). Допустимыми подтвержденными источниками получения дохода, которые могут учитываться при расчете платежеспособности Заемщика, выступают:

3.5.3.1 Занятость и заработная плата наемных работников по основному месту работы.

Подтверждаются следующими документами:

- заверенная работодателем копия трудовой книжки Заемщика или заверенная работодателем копия трудового контракта (договора)/контракта о прохождении военной службы. На последней странице копии трудовой книжки, содержащей какую-либо запись, должна быть поставлена отметка о работе Заемщика по настоящее время. Отметка также заверяется;
- справка с места работы, подтверждающая размер дохода за последние шесть месяцев, по форме 2-НДФЛ;

Платежеспособность Заемщика, работающего по найму, рассчитывается с учетом его дохода, указанного в предоставленных справках с последнего места работы за шесть последних полных календарных месяцев.

3.5.3.2 Занятость и заработная плата наемных работников от работы по совместительству.

Подтверждаются следующими документами:

- копия приказа о принятии на работу Заемщика;
- копия трудового контракта (договора) Заемщика;
- справка с места работы о размере дохода за последние шесть месяцев по форме 2-НДФЛ;

Дополнительно могут предоставляться:

- копия налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц (форма 3-НДФЛ) - за прошедший календарный год.

3.5.3.3 Доходы в виде процентов по банковским вкладам (депозитам), а также доходы в виде страховых выплат по договорам добровольного накопительного страхования жизни, носящие регулярный характер в течение всего срока кредитования.

Подтверждаются следующими документами:

- копия договора о банковском вкладе (депозите);
- выписка со счета вклада до востребования о движении денежных средств за последние 12 месяцев;
- справка банка о выплаченных процентах по вкладу;
- копия договора добровольного накопительного страхования жизни (страховой полис);
- копия правил страхования;
- документы, подтверждающие полную уплату страховых премий страхователем страховой компании по договору добровольного накопительного страхования жизни (страховому полису);
- справка страховой компании о произведенных страховых выплатах;
- список документов, представляемых лицами, имеющими регулярный доход в виде процентов по вкладам и/или в виде страховых выплат, может быть расширен Агентством.

3.5.3.4 Доходы пенсионеров.

Данные о пенсии могут использоваться, если ее получение подтверждено соответствующими документами, а также если срок ее получения не менее срока возврата ипотечного займа.

Подтверждается следующими документами:

Пенсионные выплаты из государственного пенсионного фонда

- справка государственного органа о размере пенсии потенциального Заемщика в случае, если он является пенсионером в соответствии с законодательно установленным возрастом,
- копия пенсионного удостоверения;
- справка из органов Министерства внутренних дел, Министерства обороны, Федеральной службы безопасности и других министерств и ведомств в случае назначения Заемщику пенсии за выслугу лет по достижении специально установленного возраста.

Пенсионные выплаты из негосударственного пенсионного фонда

- договор негосударственного пенсионного обеспечения;
- выписка со счета, на который осуществляется перечисление пенсии;

или

- справка негосударственного пенсионного фонда о произведенных пенсионных выплатах (в произвольной форме),

или

- справка о доходах физического лица по форме 2-НДФЛ, предоставляемая негосударственными пенсионными фондами.

При подтверждении доходов пенсионеров, федеральных служащих, госслужащих и военнослужащих вместо предусмотренных Правилами документов может предоставляться соответствующая справка по месту получения пенсии, денежного содержания и иных выплат.

3.5.3.5 Иные доходы

Иные доходы Заемщика/Созаемщика принимаются к рассмотрению, если они подтверждены официальными документами, заверенными работодателем, Федеральной налоговой службой РФ, Пенсионным фондом РФ, Министерством социальной защиты Сахалинской области и т.д.

3.5.3.6 Доходы, получаемые Заемщиком в виде платы по договорам найма Жилого помещения или по договорам аренды нежилого помещения, принадлежащих Заемщику на праве собственности.

Подтверждаются следующими документами:

- копия договора найма Жилого помещения/договора аренды нежилого помещения, заключенный в соответствии с действующим законодательством, до окончания срока действия которого осталось не менее 12 месяцев;
- копия налоговой декларации по налогу на доходы физических лиц (форма 3-НДФЛ) с отметкой налогового органа о принятии - за прошедший год;
- выписка по счету, подтверждающая поступление платы за наем/арендной платы на банковский счет Заемщика, являющегося наймодателем/арендодателем либо расписка о получении платы за наем/арендной платы;
- документы, подтверждающие право собственности на предоставляемые в наем Жилые помещения или предоставляемые в аренду нежилые помещения;
- документы, подтверждающие уплату необходимых налогов и сборов по получаемым доходам по договорам найма Жилого помещения или аренды нежилого помещения.

В случае, когда доходы от аренды (найма) составляют более 50% от чистого совокупного дохода Заемщика, используемого для расчета суммы Ипотечного займа, Заемщику необходимо осуществить страхование риска утраты и/или повреждения имущества (объекта недвижимости, сдаваемого в аренду) на сумму не ниже размера ипотечного займа, увеличенного на 10%, с учетом требований законодательства РФ.

3.5.4 Виды расходов и документы, их подтверждающие.

3.5.4.1 К расходам Заемщика, которые должны учитываться в обязательном порядке при расчете коэффициента П/Д, относятся:

- расходы, связанные с погашением ранее полученных Заемщиком кредитных или заемных средств;
- алиментные платежи (сведения об алиментных платежах указывает Заемщик).

3.5.4.2. Расходы Заемщика, связанные с погашением ранее выданных кредитов (займов), подтверждаются следующими документами:

- документы или их копии (кредитные договоры, договоры займа, договоры купли-продажи с рассрочкой платежа, договоры возмездного оказания услуг и др.), подтверждающие текущие денежные обязательства и кредитную историю Заемщика;
- выписки со счетов по учету средств предоставленного кредита или справка, выданная кредитором с информацией об остатке ссудной задолженности, качестве исполнения обязательств;

иные документы или их копии, подтверждающие наличие, отсутствие и характер денежных обязательств Заемщика.

В случае отсутствия текущих денежных обязательств, Заемщик в письменной форме заверяет об этом Агентство.

3.6 Расчет максимального размера ипотечного займа и максимального срока ипотечного займа

3.6.1. Расчет размера Ипотечного займа, который может быть выдан Заемщику, производится только на основе стабильного дохода, рассчитанного с учетом значения коэффициента К/З (Кредит/Залог). При этом Кредитор должен иметь достаточные основания предполагать, что Заемщик будет продолжать получать адекватный доход, необходимый Заемщику в том числе для своевременного исполнения обязательств по Ипотечному займу в течение всего срока соответствующих выплат.

3.6.2. Коэффициент К/З рассчитывается следующим образом:

$$\text{Коэффициент К/З} = \frac{\text{размер Ипотечного займа}}{\text{стоимость Жилого помещения, являющегося Предметом ипотеки}} * 100\%$$

Округление значения коэффициента К/З производится до целых значений по математическим правилам, при этом осуществление промежуточных округлений при расчете коэффициента К/З не допускается. Под правилами математического округления следует понимать метод округления, при котором значение округляемой цифры не изменяется, если следующая за ней цифра находится в промежутке от 0 до 4, и изменяется, увеличиваясь на единицу, если следующая за ней цифра находится в промежутке от 5 до 9.

3.6.3. При предоставлении Ипотечного займа на строительство Жилого помещения с последующей передачей его в залог после окончания строительства и оформления права собственности, размер Ипотечного займа рассчитывается в зависимости от стоимости приобретаемого Жилого помещения (Предмета ипотеки), указываемой в Договоре приобретения Жилого помещения, и на момент его выдачи должен составлять не менее 30% и не более 90% от стоимости строящейся Квартиры – в случае страхования ответственности Заемщика или предпринимательского риска кредитора по договору займа;

Примечание. Положения настоящего пункта в части максимального размера Ипотечного займа с учетом страхования ответственности Заемщика или предпринимательского риска кредитора по договору займа применяются при наличии соответствующего регулирования данного вопроса, отраженного в разделе «Требования к страховому обеспечению ипотечных сделок» Общей части настоящих Стандартов.

3.6.4 Максимальный срок кредитования определяется в соответствии с условиями Ипотечного займа, но не более разницы предельного возраста Заемщика (60 лет) и текущего возраста Заемщика (полных лет), при этом полное исполнение обязательств по Договору займа должно производиться не позднее месяца, в котором Заемщиком будет достигнут возраст 60 лет, а также с учетом особенностей п. 3.6.5 и п. 3.6.6 настоящих Правил.

3.6.5. В случае, если Заемщиков несколько, то максимальный срок исполнения обязательств по Договору займа рассчитывается исходя из наименьшей разницы между 60 годами и текущим возрастом (полных лет) каждого из Заемщиков.

3.6.6 Срок исполнения обязательств, рассчитанный в месяцах, должен составлять величину кратную 12.

3.7 Требование к страховому обеспечению ипотечных займов

3.7.1. Условием ипотечного продукта является:

-страхование жизни и потери трудоспособности Заемщика (-ов) (личное страхование). Осуществляется по желанию Заемщика (ов);

-страхование риска утраты и повреждения Предмета залога (страхование осуществляется после оформления в собственность построенного жилого помещения) (имущественное страхование).

3.7.2. Страхователем по договорам страхования должен выступать Заемщик (Залогодатель), который одновременно является собственником застрахованного Предмета ипотеки. При этом в случае, если собственниками Предмета ипотеки являются несколько лиц, то указание на наличие других собственников Предмета ипотеки в договоре страхования целесообразно, но не обязательно.

3.7.3. В случае если собственником Предмета ипотеки является лицо, не являющееся Заемщиком Договору займа, то Страхователем по договору имущественного страхования, а также (в случае заключения) по договору страхования, включающего одновременно личное и имущественное страхование, должен выступать собственник Предмета ипотеки. При этом в договоре страхования, включающего одновременно личное и имущественное страхование, Заемщик/Заемщики должны быть назначены застрахованными лицами.

3.7.4 Страхователем по договору личного страхования (в случае заключения) может выступать как лицо, являющееся собственником Предмета ипотеки, но не являющееся Заемщиком по Договору займа, так и один из Заемщиков по Договору займа. Заемщики по Договору займа выступают в качестве застрахованных лиц по договору личного страхования в течение всего срока погашения Ипотечного займа.

3.7.5. В случае заключения договора личного страхования Заемщик(и), не имеющий дохода, но участвующий в Ипотечной сделке согласно п. 3.2.7, 3.2.8 настоящих Правил, может не назначаться застрахованным лицом, соответственно личное страхование такого Заемщика может не производиться. При этом Заемщики, имеющие доход, учитываемый при расчете платежеспособности по Ипотечной сделке, в договоре страхования (личное страхование) должны быть назначены застрахованными лицами в совокупности на всю сумму обязательства.

3.7.6. Выгодоприобретателем по договорам страхования должно являться Агентство.

3.7.8. Страховая сумма определяется согласно «Графику страховой суммы и уплаты страховой премии (страховых взносов)», являющемуся приложением к договору страхования, в соответствии с условиями Договора займа и на каждую конкретную дату действия заемного обязательства должна быть не менее Остатка основного долга на начало каждого периода страхования, увеличенного на 10% (десять процентов).

3.7.9. Страховые взносы могут уплачиваться как разовым платежом за весь срок страхования, так и периодически (ежегодно) в течение срока погашения Ипотечного займа. При оплате страховых взносов (премий) периодически, Страхователь по окончании очередного оплаченного периода страхования вправе выбрать другую Страховую компанию из утвержденных Агентством.

3.7.10. Страхование осуществляется за счет средств Страхователя.

3.7.11. Страховая выплата производится на счет выгодоприобретателя в пределах размера страховой суммы в полном объеме суммы страховой выплаты, но не более размера суммы задолженности по Ипотечному займу, включающей в себя основной долг, начисленные проценты, пени и штрафы по соответствующему заемному обязательству на дату осуществления страховой выплаты. Разница между страховой суммой и страховой выплатой, произведенной на счет выгодоприобретателя, выплачивается выгодоприобретателям второй очереди (при наличии), либо страхователям/застрахованным, либо наследникам.

3.7.12. Выгодоприобретатель вправе отказаться от причитающейся ему по договору (полису) страхования суммы страховой выплаты полностью или частично в пользу страхователя и/или застрахованного лица по договору страхования, их наследников либо иного лица, в случае указания на него в договоре (полисе) страхования как на выгодоприобретателя второй очереди.

3.7.13 Комплект документов по страховому обеспечению Ипотечных сделок должен включать в себя:

3.7.13.1. При соблюдении требований к страховому обеспечению ипотечных сделок в соответствии только с пунктом 3.7.1 настоящего раздела:

- договор (полис) страхования (имущественное страхование)

3.7.13.2. При соблюдении требований к страховому обеспечению ипотечных сделок в соответствии с пунктами 3.7.1 и 3.7.2 настоящего раздела:

- договор (полис) страхования (личное страхование) Заемщика
- договор (полис) страхования (имущественное страхование)

или:

договор (полис) страхования (личное и имущественное страхование)

3.8 Требования к документам, оформляемым в ходе ипотечной сделки

3.8.1. В процессе оформления ипотечного займа, документы, являющиеся приложениями к Правилам, обязательно предлагаются потенциальному Заемщику.

3.8.2. Договор займа составляется в простой письменной форме.

3.8.3. Право на получение исполнения по денежному обязательству, обеспеченному ипотекой, и право на Предмет залога (Недвижимое имущество), обремененный ипотекой, должно быть удостоверено Закладной и подлежит государственной регистрации;

3.8.4. Договор об ипотеке Предмета залога, Договор купли-продажи Недвижимого имущества, Договор долевого участия в строительстве составляются в письменной форме, подлежат государственной регистрации в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в порядке, установленном Федеральным Законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3.8.5. Договора залога прав требования, залога имущественных прав (паенакопления) составляются в простой письменной форме.

3.8.6. Не рекомендуется подписание договора займа и закладной лицом, действующим на основании доверенности, выданной Заемщиком. В случае совершения сделок со стороны Заемщиков (Залогодателей) уполномоченными доверенностями лицами, удостоверенные нотариусом копии доверенностей должны храниться в Агентстве.

3.8.7. В случае, если Продавцом Предмета залога является несовершеннолетний ребенок, либо лицо, состоящее под опекой либо попечительством, необходимо получение согласия органов опеки и попечительства на продажу такого Недвижимого имущества в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3.8.8. В случае, когда Дополнительным предметом залога является Недвижимое имущество, приобретенное Залогодателем в браке, и отношения супругов не урегулированы брачным договором, требуется удостоверенное нотариусом согласие супруга Залогодателя на передачу в залог такого Недвижимого имущества.

3.8.9. При оформлении Договора приобретения Жилого помещения включаются следующие существенные условия согласно настоящим Правилам:

– Договор приобретения Жилого помещения со стороны продавца – физического лица подписывается собственником Жилого помещения собственноручно, желательно без привлечения третьих лиц, действующего на основании доверенности, выданной собственником;

– данные, определяющие местонахождение Жилого помещения (для отдельно стоящих домов и земельного участка), адрес, расположение Жилого помещения в составе многоквартирного жилого дома, количество комнат, общую площадь Жилого помещения, иные данные, касающиеся Жилого помещения;

– продажная цена Жилого помещения, установленная соглашением сторон договора;

– указание на то, что Жилое помещение приобретается в собственность с перечислением собственников и указанием их долей (при общей долевой собственности). При этом число и данные собственников не должны расходиться с данными, указанными в Договоре займа;

– условие о том, что Жилое помещение никому не продано, не подарено, не заложено, в споре, под арестом или запрещением не состоит, рентой, арендой, наймом или каким-либо иными обязательствами не обременено либо указать такие обременения или сделки, если они имеются;

– условие о том, что на момент продажи в Жилом помещении нет зарегистрированных лиц, или установлен конкретный срок, в течение которого лицами, зарегистрированными в жилом помещении, могут быть зарегистрированы только Залогодатель и Члены его семьи.

3.8.10. При заключении Договора приобретения Жилого помещения, влекущем возникновение ипотеки в силу закона (без заключения договора об ипотеке), помимо указанных существенных условий дополнительно должны быть включены:

– указание на то, что Жилое помещение приобретается в собственность Заемщика за счет заемных средств с описанием реквизитов договора займа (даты и/или номера), сторон, его заключивших, сумму ипотечного займа, срок, на который выдан, размера процентов за пользование Ипотечным займом;

– указание на возникновение ипотеки в силу закона в соответствии со ст. 77 ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и со ссылкой на данную статью;

– указание на то, что договор в части ипотеки недвижимого имущества не прекращает своего действия после регистрации сделки и перехода права собственности на Заемщика до исполнения последним своих обязательств, в обеспечение которых устанавливается ипотека недвижимого имущества в силу закона;

запрет на совершение каких-либо сделок с предметом ипотеки, в том числе его замена, без согласия залогодержателя.

4. Условия предоставления отсрочки по уплате аннуитетных платежей

4.1. Отсрочка аннуитетного платежа – это отсрочка ежемесячных платежей по договору займа, которая оформляется по ходатайству Заемщика на основании заключенного договора займа, условиями которого она предусмотрена.

4.2. Отсрочка предоставляется при одновременном соблюдении следующих условий:

1. заемщики проживают в жилом помещении по договору найма жилого помещения;
 2. срок планируемой отсрочки – до момента ввода предмета залога в эксплуатацию, но на срок не менее 1 календарного месяца и не более 12 календарных месяцев. В случае, если Агентство не является генеральным подрядчиком строительства, Заемщику необходимо предоставить документ, подтверждающий дату ввода в эксплуатацию объекта строительства.
 3. на момент окончания действия договора займа с учетом срока предоставленной отсрочки возраст Заемщика не должен превышать предельного возраста, установленного настоящими Правилами.
- 4.3. Отсрочка платежа предоставляется в момент подписания договора займа по предварительному заявлению Заемщика.
- 4.4. На период предоставления отсрочки аннуитетного платежа Заемщику может быть установлена процентная ставка равная 0 (ноль) процентов годовых.
- 4.5. В случае, если в период действия отсрочки платежа Заемщик осуществляет:
1. частично досрочное гашение займа – отсрочка платежа прекращается, и с месяца, следующего за месяцем, в котором было произведено такое гашение, производится начисление ежемесячного аннуитетного платежа, подлежащего к уплате в установленные сроки. При этом, датой для начисления ежемесячного платежа принимается первое число месяца, следующего за месяцем, в котором было произведено частично досрочное гашение;
 2. полное досрочное гашение займа– к уплате подлежат проценты, начисленные за весь срок пользования займом, исходя из остатка основного долга на дату исполнения обязательств.

5. Реестр приложений

1. Приложение № 1 – Список документов для заемщика
2. Приложение № 2 – Анкета- заявление на получение займа
3. Приложение № 3 - Информационный расчет
4. Заявление на отсрочку