

УТВЕРЖДЕНО

Советом директоров ОАО «АРИЖК»

Протокол № 11 от 16.11.2009 г.

**Временный Стандарт повторной реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий заёмщиков**

Виды уровней поддержки ипотечных заемщиков:

Уровень 1 (действующий) – 12-ти месячная поддержка заёмщика (Стабилизационный заём);

Уровень 2 (новый) - Выкуп ОАО «АРИЖК» реструктурированных ипотечных кредитов (займов) для целей последующей реструктуризации.

Уровень 3 (новый) - Выкуп ОАО «АРИЖК» предметов залога.

**Выкуп ОАО «АРИЖК» реструктурированных ипотечных кредитов (займов).**

**Требования к параметрам приобретаемых ипотечных кредитов (займов)**

1.	Валюта кредита (займа) на дату выкупа	Валюта Российской Федерации. В случае если кредит (заём) был предоставлен в иностранной валюте, то кредитор должен перед выкупом перевести кредит (заём) в валюту Российской Федерации.
2.	Вид денежного обязательства	Кредит/заём
3.	Требования к первичной реструктуризации кредита (займа)	Выкупаются только кредиты (займы), которые прошли первичную реструктуризацию как в соответствии со Стандартом реструктуризации ипотечных жилищных кредитов (займов) для отдельных категорий заемщиков, так и на условиях, установленных самим кредитором
Срок кредитования		
4.	Предельная дата выдачи кредита (займа)	Кредит (заём) должен быть предоставлен до 1 июля 2009 года.
Соотношение размера кредита (остатка основного долга по кредиту) к стоимости предмета залога (коэффициент К/З)		
5.	Максимальный размер К/З на дату выдачи	Не может составлять более 100% от стоимости приобретаемого Жилого помещения. В расчет принимается минимальная из двух величин: продажная цена или оценочная стоимость по результатам заключения независимого оценщика.
6.	Максимальный размер К/З на дату выкупа Кредита (займа)	Требование не устанавливается
Размер кредита / остатка основного долга		
7.	Максимальный остаток основного долга на дату выкупа Кредита (займа)	Требование не устанавливается
8.	Минимальный остаток основного долга на дату выкупа Кредита (займа)	Требование не устанавливается

Порядок погашения кредита (займа) и платежная дисциплина		
9.	Вид платежей	Может быть любой
10.	Валюта погашения кредита	Валюта Российской Федерации. В случае если кредит (заём) был предоставлен в иностранной валюте, то кредитор должен перед выкупом перевести кредит (заём) в валюту Российской Федерации.
11.	Максимальное соотношение размера платежа и дохода (коэффициент П/Д) на момент выдачи кредита (займа)	Требование не устанавливается
12.	Количество произведенных ежемесячных платежей до даты выкупа Кредита (займа)	Без ограничений
13.	Наличие просрочек в исполнении обязательств по кредиту (займу)	Заёмщик до ухудшения финансового положения не имеет непогашенных просроченных платежей по Ипотечному кредиту (займу) сроком более 90 (девяносто) дней.
14.	Порядок и сроки погашения суммы основного долга и процентов	Требование не устанавливается
<b>Цель кредита (займа)</b>		
15.	Целью кредита (займа) должно являться	<ul style="list-style-type: none"> <li>• приобретение/строительство/приобретение и неотделимые улучшения Жилого помещения для постоянного проживания</li> <li>• погашение Ипотечного кредита (займа), ранее предоставленного на приобретение/строительство/приобретение и неотделимые улучшения Жилого помещения для постоянного проживания</li> <li>• капитальный ремонт и/или неотделимые улучшения Жилого помещения</li> <li>• погашение ипотечного кредита (займа), ранее предоставленного на ремонт и/или неотделимые улучшения Жилого помещения</li> <li>• погашение ипотечного кредита (займа), ранее предоставленного на приобретение/ строительство/ приобретение и неотделимые улучшения Жилого помещения в целях постоянного проживания в нём Заёмщика или Залогодателя, или членов их семей (целевое назначение кредита (займа)) и неотделимые улучшения Жилого помещения</li> </ul>
16.	Ограничения	Не может быть выкуплен кредит (заём), предоставленный на приобретение/строительство/приобретение и неотделимые улучшения Жилого помещения с отсутствием в качестве обеспечения возврата кредита (займа) ипотеки жилого помещения или залога прав требования участника долевого строительства, осуществляемого в соответствии с ФЗ №214 от 30.12.2004г.
<b>Требования к заемщикам, залогодателям</b>		
17.	Возраст заемщиков	Требование не устанавливается
18.	Гражданство	Заемщик и/или Солидарный заемщик и/или Залогодатель должны являться гражданином Российской Федерации
19.	Доходы заёмщиков	На момент выкупа кредита (займа) величина Месячного дохода заёмщика составляет ниже трехкратной величины прожиточного минимума, установленного в субъекте Российской Федерации, на территории которого проживает Заёмщик. Месячный доход заёмщика - Сумма месячных доходов Заёмщика, супруга

		<p>Заемщика, Солидарного(ых) заемщика(ов) за вычетом платежа по Ипотечному кредиту (займу), деленная на количество указанных лиц; либо Сумма месячных доходов Заемщика, членов семьи Заемщика, к которым относятся супруг Заемщика и лица, проживающие совместно с Заемщиком, а также Солидарных заемщиков за вычетом платежа по Ипотечному кредиту (займу), деленная на количество указанных лиц.</p>
20.	Активы	<p>У Залогодателя, членов семьи Залогодателя, проживающих в Жилом помещении – предмете ипотеки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• отсутствуют другие жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности;</li> <li>• указанные лица не являются нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма;</li> </ul> <p>Данные требования не распространяются на следующие жилые помещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• имущество, совокупная доля указанных лиц в праве общей долевой собственности на которое составляет не более 50% (с учетом доли несовершеннолетних лиц без ограничения срока возникновения права собственности);</li> <li>• принадлежащие (полностью или частично) на праве собственности несовершеннолетним детям, если такое право возникло до 01.12.2008г.;</li> <li>• предоставленные иным лицам – нанимателям по договору социального найма для постоянного проживания, если в них помимо иных лиц поставлены на регистрационный учет Залогодатель, члены семьи Залогодателя</li> </ul> <p>У Заемщика, супруга Заемщика, у которых Ипотечный кредит (заем) предоставлен на строительство Жилого помещения в соответствии с ФЗ 214-ФЗ от 30.12.2004г., которое не завершено на дату обращения за Реструктуризацией:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• отсутствуют другие жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности, в том числе на праве общей долевой собственности с другими лицами;</li> <li>• указанные лица не являются нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма или не вселены в указанные жилые помещения в качестве членов семьи нанимателя.</li> </ul> <p>У Заемщика, членов семьи Заемщика, отсутствуют накопления и сбережения, право собственности на другое имущество (помимо предмета ипотеки), использование которых (включая продажу имущества или предоставление в аренду, наем) позволяет исполнить текущие обязательства по Ипотечному кредиту (займу) в течение 12 (двенадцати) месяцев, за исключением:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• жилого помещения, предоставленного Заемщику, членам семьи Заемщика по договору социального найма, или принадлежащее Заемщику, членам семьи Заемщика на праве собственности, при условии, что указанные в настоящем пункте лица не являются Залогодателями и данное жилое помещение является для них единственным для проживания;</li> <li>• имущества, совокупная доля указанных лиц в праве общей долевой собственности на которое составляет не более 50% (с учетом доли несовершеннолетних лиц без ограничения срока возникновения права собственности);</li> <li>• имущества, собственником которого (полностью или частично) являются несовершеннолетние дети Заемщика, если право на такое имущество возникло до 01.12.2008г.;</li> <li>• одного автотранспортного средства, рыночная стоимость которого с учетом износа составляет не более 350 000 (трехсот пятидесяти тысяч) рублей.</li> </ul>

21.	Количество заемщиков по одному кредиту	Требование не устанавливается
22.	Отношение Заемщика к воинской обязанности:	Требование не устанавливается
23.	Судимость Заёмщика	Требование не устанавливается
24.	Дополнительные требования	<p>В случае если предмет залога находится в населенном пункте, который не отнесен Министерством регионального развития Российской Федерации к категории монопрофильных:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в составе семьи заёмщика/залогодателя должны находиться несовершеннолетние дети и/или</li> <li>• Семья заёмщика/залогодателя относится к категории молодых семей – Заёмщик и/или супруг Заёмщика и/или Залогодатель и/или супруг Залогодателя на дату предоставления ипотечного кредита (займа) был не старше 35 лет и/или</li> <li>• в составе семьи заёмщика/залогодателя находится инвалид и/или ветеран ВОВ</li> </ul>
<b>Требования к предмету залога</b>		
25.	Объект целевого назначения ипотечного кредита (займа) и/или объект, являющийся предметом ипотеки	<p>Объект целевого назначения Ипотечного кредита (займа) и/или объект, являющийся предметом ипотеки, представляющий собой изолированное (т.е. обособленное от других помещений, в том числе и нежилых) помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, а также отвечает требованиям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации к жилым помещениям.</p> <p>Как вид Жилого помещения рассматриваются следующие объекты:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Жилой дом - индивидуально-определенное оконченное строительством здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с постоянным проживанием в этом здании.</li> <li>• Квартира - структурно-обособленное помещение в многоквартирном доме/Жилом доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного пользования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их постоянным проживанием в таком обособленном помещении.</li> <li>• Комната в коммунальной квартире – выделенная в натуре часть Жилого дома или Квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в Жилом доме или Квартире.</li> </ul>
26.	Требования к единственности Жилого помещения	Жилое помещение должно являться единственным, полноценным жилым помещением, которое приобреталось для проживания в нём Заёмщика (Залогодателя, не являющегося Заёмщиком) и/или членов семьи Заёмщика, Залогодателя и/или членов семьи Залогодателя (с учетом допущений, указанных в графе «Активы»)
27.	Расположение	<p>Территория Российской Федерации</p> <p>В случае если:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в составе семьи заёмщика/залогодателя нет несовершеннолетних детей</li> <li>• Семья заёмщика/залогодателя относится к категории молодых</li> </ul>

		<p>семей – Заёмщик и/или супруг Заёмщика и/или Залогодатель и/или супруг Залогодателя на дату предоставления ипотечного кредита (займа) был не старше 35 лет</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в составе семьи заёмщика/залогодателя нет инвалидов и/или ветеранов ВОВ</li> </ul> <p>предмет залога должен находиться в населенном пункте, который отнесен Министерством регионального развития Российской Федерации к категории монопрофильных.</p>
28.	Документы, подтверждающие право собственности на Жилое помещение	<p>- Право собственности на Жилое помещение должно быть подтверждено соответствующими документами (<i>правоудостоверяющими: свидетельством о собственности</i>), оформленными в соответствии с требованиями действующего законодательства.</p> <p>- При приобретении отдельно стоящего Жилого дома должно быть оформлено свидетельство о собственности на землю либо иной документ (договор), подтверждающий права на земельный участок с правом застройки. К документу на землю, которая должна передаваться в залог вместе с Жилым домом, должен быть приложен кадастровый план земельного участка.</p> <p>Земельный участок, на котором возведен Жилой дом, должен быть отведен в соответствии с градостроительным и земельным законодательством под жилищное строительство.</p> <p>Если земельный участок предоставлен на правах аренды либо иного временного использования с правом застройки, то в договоре обязательно должно содержаться условие о праве арендатора на передачу земли в залог, а срок договора должен быть не менее срока денежного обязательства, установленного кредитным договором (закладной). В случае приобретения жилого дома на арендованном земельном участке такой жилой дом в обязательном порядке должен передаваться в залог вместе с залогом права аренды земельного участка.</p>
29.	Обременение	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Свободно от каких-либо ограничений и обременений, не заложено в обеспечение другого обязательства (кроме ипотеки в пользу первичного кредитора).</li> </ul> <p>Допускается наличие последующей ипотеки на Жилое помещение в случае, если последующим залогодержателем является ОАО «АРИЖК» - по последующему договору об ипотеке, заключенному в обеспечение исполнения обязательств по Договору стабилизационного займа. Допускается наличие сервитута, наличие ограничений по реконструкции в связи с тем, что жилое помещение является объектом культурного наследия.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Не должно находиться под арестом (запрещением), а право собственности на Жилое помещение не должно являться предметом судебного спора</li> </ul>
30.	Ограничения	<p>- Предмет залога должен быть изолированными от других помещений;</p> <p>- Жилые помещения должны находиться в многоквартирных домах либо являться жилыми домами (выделенной частью жилого дома), которые расположены на земельных участках, предназначенных в соответствии с градостроительным и земельным законодательством под жилищное строительство;</p> <p>- Жилое помещение не должно являться дачным и иным жилым строением, не предназначенным для постоянного проживания.</p>
31.	Ограничения по площади	<p>Общая площадь Жилого помещения в виде Квартиры, Жилого дома (учитываются все помещения, аналогичные по своему назначению помещениям Квартиры; исключаются технические помещения, такие как гараж, подвал, котельная (бойлерная), холодная (летняя) веранда (терраса)), приходящаяся на одного проживающего в нем (в случае Ипотечного кредита (займа), предоставленного на участие в долевом строительстве – на</p>

		<p>каждого из членов семьи Заёмщика, которые будут проживать в данном Жилом помещении), не должна превышать:</p> <p>в Квартирах городских населенных пунктов и в Квартирах сельских населенных пунктов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 кв. метров - для одиноко проживающих;</li> <li>• 35 кв. метров - для двух человек;</li> <li>• 30 кв. метров - для трех человек и более;</li> </ul> <p>в Жилых домах городских и сельских населенных пунктов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 70 кв. метров - для одиноко проживающих;</li> <li>• 60 кв. метров - для двух человек;</li> <li>• 50 кв. метров - для трех человек и более.</li> </ul> <p>Требование к площади Комнаты в коммунальной квартире не применяется.</p>
32.	Ограничения по стоимости	<p>Стоимость одного квадратного метра Жилого помещения (общей площади Квартиры, Жилого дома, жилой площади Комнаты в коммунальной квартире) согласно оценке независимого оценщика, произведенной при заключении договора о предоставлении Ипотечного кредита (займа), а при ее отсутствии - указанная в договоре об ипотеке, заключенному в обеспечение возврата средств по Ипотечному кредиту (займу), не должна превышать более, чем на 60% (шестьдесят процентов) среднюю рыночную стоимость 1 (одного) квадратного метра общей площади аналогичного жилого помещения (для Комнат в коммунальной квартире – общей площади Квартиры) в соответствующем субъекте Российской Федерации (месте нахождения Жилого помещения) согласно данным Росстата на дату составления отчета об оценке, а при ее отсутствии – на дату заключения договора об ипотеке.</p> <p>При отсутствии данных Росстата о стоимости жилого помещения в соответствующем субъекте Российской Федерации на конкретную дату используются сведения о средней рыночной стоимости 1 (одного) квадратного метра общей площади аналогичного жилого помещения в сопредельных субъектах Российской Федерации согласно данным Росстата.</p>
33.	Страхование предмета залога	<p>Страхование риска утраты и повреждения предмета залога.</p> <p>В случае, если в качестве Недвижимого имущества выступает жилое помещение с земельным участком, обязательному страхованию подлежит жилое помещение. Страхование земельного участка не требуется.</p>
<b>Требования к страхованию</b>		
34.	Страховое обеспечение, предусмотренное закладной	Страхование риска утраты и повреждения предмета залога.
35.	Страхователь	<p>Страхователем по договорам страхования должен выступать Залогодатель, который одновременно является собственником застрахованного недвижимого имущества.</p> <p>Страхование осуществляется за счет средств Заемщика.</p>
36.	Выгодоприобретатель	<p>Первым выгодоприобретателем по договорам страхования должен являться текущий кредитор. В случае уступки закладной третьему лицу, Страхователем должна производиться замена выгодоприобретателя (с согласия предыдущего выгодоприобретателя) на последующего залогодержателя.</p>

37.	Сумма страхового возмещения	На дату выкупа кредита (займа) сумма страхового возмещения должна быть не менее остатка ссудной задолженности, увеличенного на десять процентов.
38.	Срок страхования	Не менее срока действия денежного обязательства плюс один рабочий день

Выкуп реструктурированных ипотечных кредитов осуществляется за счет следующих активов:

1. Оплата денежными средствами с применением дисконта по сделке.
2. Оплата облигациями ОАО «АИЖК», ОАО «АРИЖК», в том числе облигации ОАО «АИЖК» с государственными гарантиями или облигации ОАО «АРИЖК» с поручительством ОАО «АИЖК», с применением экономического дисконта по сделке (может присутствовать и бухгалтерский дисконт).

Возможно комбинирование двух активов:

- ✓ Облигации;
- ✓ Денежные средства.

Цена сделки: по номиналу, т.е. по размеру задолженности по ипотечному пулу с применением экономического дисконта по сделке (возможно применение бухгалтерского дисконта).

ОАО «АРИЖК» выкупает у кредиторов права требования по ипотечным кредитам (займам) и оказывает поддержку гражданам посредством уменьшение размера платежа по ипотечному кредиту (займу) за счет:

- Увеличения срока заимствования, при этом срок заимствования должен быть не более наименьшей величины:
  - ✓ 30 лет;
  - ✓ срок, при котором возраст самого младшего из заемщиков (созаемщиков) по ипотечному кредиту будет не более 65 лет.
- Уменьшения ставки по ипотечному кредиту (займу), при этом ставка не должна быть менее ставки, определяемой на основании Стандарта процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) ОАО «АИЖК» (срок заимствования, показатель К\З на дату выдачи кредита (займа)) (далее – Стандарт АИЖК).
- Увеличение срока периода помощи, но на срок не более, чем на 24 месяца.
- Установление нового периода помощи, при котором заемщик уплачивает пониженный размер платежей.

Приоритетность применения инструментов указана на рис. 1.

ОАО «АРИЖК» вправе изменить приоритетность и требования, установленные к инструментам.

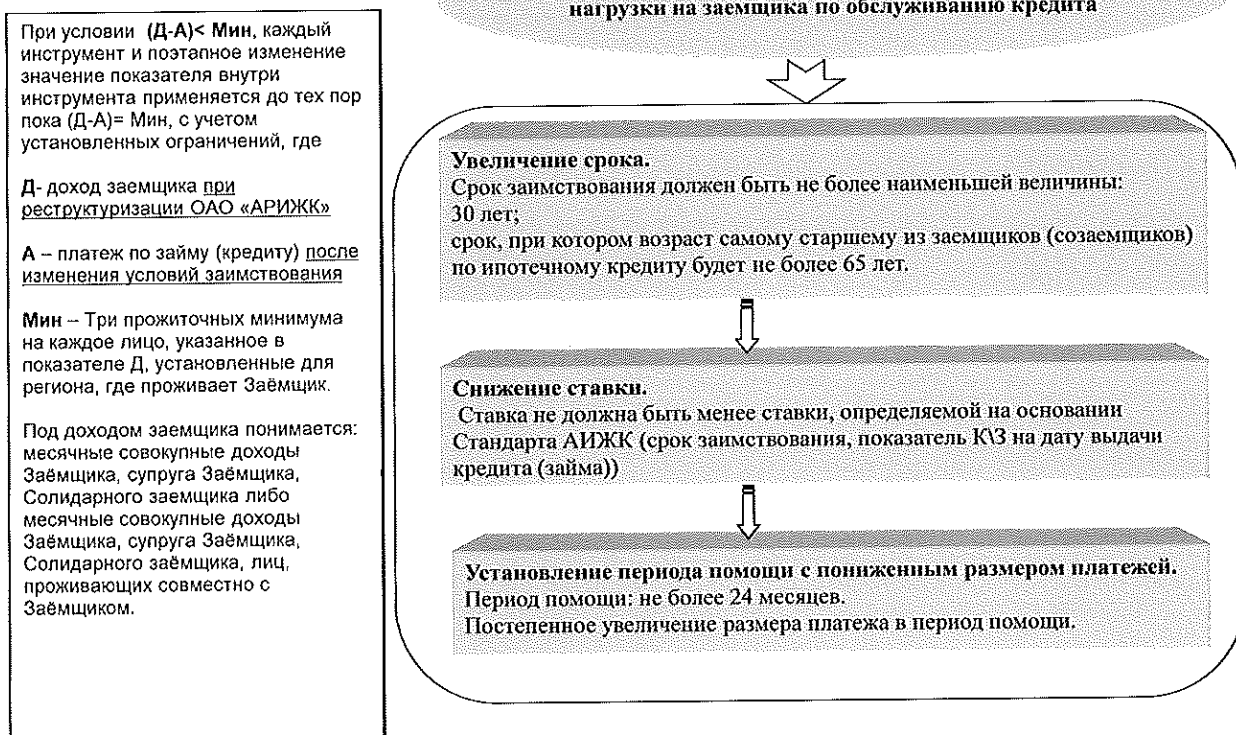


Рис. 1. Приоритетность инструментов уменьшения нагрузки на заемщика по обслуживанию кредита.

Порядок и размер платежей при установлении периода помощи с пониженным размером платежей:

- первый платеж в период помощи установить в размере минимального платежа, который зависит от платежеспособности заёмщика:

$$P_{\min} = D - \text{Мин}, \text{ где}$$

$P_{\min}$  – первый платеж в период помощи, но не ниже 500 рублей (в исключительных случаях с учетом тяжелого финансового состояния заемщика возможно установление платежа в меньшем размере),

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

$\text{Мин}$  – Три прожиточных минимума на каждое лицо, указанное в показателе Д, установленные для региона, где проживает Заёмщик.

- Постепенное увеличение платежной нагрузки в течение периода помощи. Каждый последующий (ежемесячный) платеж в период помощи рассчитывается по формуле:

$$P_t = P_{t-1} + \frac{(0,7 \times A - P_1)}{N - 1}$$

Где  $P_t$  – очередной платеж в период помощи, начиная со второго платежа;

$\Pi_{t-1}$  – платеж в Период помощи, предшествующий  $\Pi_t$ ;

$A$  – платеж по ипотечному кредиту (займу), установленный на дату предшествующую началу Периода помощи.

$\Pi_1$  – первый платеж в Период помощи;

$N$  – установленная продолжительность Периода помощи, мес.

- Все платежи, уплачиваемые заёмщиком в течение периода помощи, идут на погашение основного долга по ипотечному кредиту (займу);
- Начисленные в течение периода помощи проценты не капитализируются, подлежат уплате после окончания Периода помощи и распределяются равными платежами на весь оставшийся срок заимствования, увеличивая ежемесячный платеж, определяемый по формуле аннуитетных платежей;
- После окончания Периода помощи платежи заёмщика рассчитываются по формуле аннуитетных платежей, исходя из остатка по займу на дату окончания периода помощи и очередность погашения устанавливается аналогично Стандарту АИЖК.

Таким образом, размер платежа по ипотечному кредиту (займу) по окончании периода помощи представляет собой сумму аннуитетного платежа и долю начисленных процентов в период помощи.

ОАО «АРИЖК» вправе изменять алгоритм расчета платежа и очередность платежей по ипотечному кредиту (займу).

В целях стимулирования заемщиков к восстановлению платежеспособности по тем заемщикам, которые, восстановив свою платежеспособность, отказались от данной поддержки и сократили срок периода помощи, уменьшать процентную ставку по ипотечному кредиту (займу) на 1,5 процентных пункта, но ставка не должна быть менее ставки рефинансирования Банка России. ОАО «АРИЖК» вправе изменять стимулирующую меру к восстановлению платежеспособности при предоставлении периода помощи.

### Выкуп ОАО «АРИЖК» предметов залога.

#### Требования к параметрам приобретаемых предметов залога

Валюта долга, установленного решением суда	Валюта Российской Федерации.
Вид денежного обязательства, который обеспечивает предмет залога	Кредит/заём
Наличие судебного решения	Судебное решение об обращении взыскания на предмет залога и отсутствие исполнительного производства
<b>Срок кредитования</b>	
Предельная дата выдачи кредита (займа)	Кредит (заём) должен быть предоставлен до 1 июля 2009 года.
<b>Соотношение размера кредита (долга по кредиту) к стоимости предмета залога (коэффициент К/З)</b>	
Максимальный размер К/З	Требование не устанавливается

Максимальный размер К/З	Требование не устанавливается
<b>Размер кредита / остатка долга</b>	
Максимальный остаток долга	Требование не устанавливается
Минимальный остаток долга	Требование не устанавливается
<b>Порядок погашения кредита (займа) и платежная дисциплина</b>	
Наличие просрочек в исполнении обязательств по кредиту (займу)	Заёмщик до ухудшения финансового положения не имеет непогашенных просроченных платежей по Ипотечному кредиту (займу) сроком более 90 (девяносто) дней.
<b>Цель кредита (займа)</b>	
Целью кредита (займа) должно являться	<ul style="list-style-type: none"> <li>• приобретение/строительство/приобретение и неотделимые улучшения Жилого помещения для постоянного проживания</li> <li>• погашение Ипотечного кредита (займа), ранее предоставленного на приобретение/строительство/приобретение и неотделимые улучшения Жилого помещения для постоянного проживания</li> <li>• капитальный ремонт и/или неотделимые улучшения Жилого помещения</li> <li>• погашение ипотечного кредита (займа), ранее предоставленного на ремонт и/или неотделимые улучшения Жилого помещения</li> <li>• погашение ипотечного кредита (займа), ранее предоставленного на приобретение/ строительство/ приобретение и неотделимые улучшения Жилого помещения в целях постоянного проживания в нём Заёмщика или Залогодателя, или членов их семей (целевое назначение кредита (займа)) и неотделимые улучшения Жилого помещения</li> </ul>
Ограничения	Не может быть выкуплен кредит (заём), предоставленный на приобретение/строительство/приобретение и неотделимые улучшения Жилого помещения с отсутствием в качестве обеспечения возврата кредита (займа) ипотеки жилого помещения или залога прав требования участника долевого строительства, осуществляемого в соответствии с ФЗ №214 от 30.12.2004г.
<b>Требования к заемщикам, залогодателям</b>	
Возраст заемщиков	Требование не устанавливается
Гражданство	Заемщик и/или Солидарный заемщик и/или Залогодатель должны являться гражданином Российской Федерации
Доходы заёмщиков	<p>На момент выкупа предмета залога величина Месячного дохода заёмщика составлять ниже трехкратной величины прожиточного минимума, установленного в субъекте Российской Федерации, на территории которого проживает Заёмщик.</p> <p>Месячный доход заёмщика - Сумма месячных доходов Заёмщика, супруга Заёмщика, Солидарного(ых) заёмщика(ов) за вычетом платежа по Ипотечному кредиту (займу), деленная на количество указанных лиц; либо</p> <p>Сумма месячных доходов Заёмщика, членов семьи Заёмщика, к которым относятся супруг Заёмщика и лица, проживающие совместно с Заёмщиком, а также Солидарных заёмщиков за вычетом платежа по Ипотечному кредиту (займу), деленная на количество указанных лиц.</p>

Активы	<p>У Залогодателя, членов семьи Залогодателя, проживающих в Жилом помещении – предмете ипотеки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>отсутствуют другие жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности;</li> <li>указанные лица не являются нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма;</li> </ul> <p>Данные требования не распространяются на следующие жилые помещения:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>имущество, совокупная доля указанных лиц в праве общей долевой собственности на которое составляет не более 50% (с учетом доли несовершеннолетних лиц без ограничения срока возникновения права собственности);</li> <li>принадлежащие (полностью или частично) на праве собственности несовершеннолетним детям, если такое право возникло до 01.12.2008г.;</li> <li>предоставленные иным лицам – нанимателям по договору социального найма для постоянного проживания, если в них помимо иных лиц поставлены на регистрационный учет Залогодатель, члены семьи Залогодателя</li> </ul> <p>У Заёмщика, супруга Заёмщика, у которых Ипотечный кредита (заем) предоставлен на строительство Жилого помещения в соответствии с ФЗ 214-ФЗ от 30.12.2004г., которое не завершено на дату обращения за Реструктуризацией:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>отсутствуют другие жилые помещения, принадлежащие им на праве собственности, в том числе на праве общей долевой собственности с другими лицами;</li> <li>указанные лица не являются нанимателями жилых помещений государственного или муниципального жилищного фонда по договору социального найма или не вселены в указанные жилые помещения в качестве членов семьи нанимателя.</li> </ul> <p>У Заёмщика, членов семьи Заёмщика, отсутствуют накопления и сбережения, право собственности на другое имущество (помимо предмета ипотеки), использование которых (включая продажу имущества или предоставление в аренду, наем) позволяет исполнить текущие обязательства по Ипотечному кредиту (займу) в течение 12 (двенадцати) месяцев, за исключением:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>жилого помещения, предоставленного Заёмщику, членам семьи Заёмщика по договору социального найма, или принадлежащее Заёмщику, членам семьи Заёмщика на праве собственности, при условии, что указанные в настоящем пункте лица не являются Залогодателями и данное жилое помещение является для них единственным для проживания;</li> <li>имущества, совокупная доля указанных лиц в праве общей долевой собственности на которое составляет не более 50% (с учетом доли несовершеннолетних лиц без ограничения срока возникновения права собственности);</li> <li>имущества, собственником которого (полностью или частично) являются несовершеннолетние дети Заёмщика, если право на такое имущество возникло до 01.12.2008г.;</li> <li>одного автотранспортного средства, рыночная стоимость которого с учетом износа составляет не более 350 000 (трехсот пятидесяти тысяч) рублей.</li> </ul>
Дополнительные требования	<p>В случае если предмет залога находится в населенном пункте, который не отнесен Министерством регионального развития Российской Федерации к категории монопрофильных:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>в составе семьи заёмщика/залогодателя должны находиться несовершеннолетние дети и/или</li> <li>Семья заёмщика/залогодателя относится к категории молодых семей – Заёмщик и/или супруг Заёмщика и/или Залогодатель и/или супруг Залогодателя на дату предоставления ипотечного</li> </ul>

	<p>кредита (займа) был не старше 35 лет и/или</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в составе семьи заёмщика/залогодателя находится инвалид и/или ветеран ВОВ</li> </ul>
<p><b>Требования к предмету залога</b></p>	
<p>Объект целевого назначения ипотечного кредита (займа) и/или объект, являющийся предметом ипотеки</p>	<p>Объект целевого назначения Ипотечного кредита (займа) и/или объект, являющийся предметом ипотеки, представляющий собой изолированное (т.е. обособленное от других помещений, в том числе и нежилых) помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан, а также отвечает требованиям, установленным Жилищным кодексом Российской Федерации к жилым помещениям.</p> <p>Как вид Жилого помещения рассматриваются следующие объекты:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Жилой дом - индивидуально-определенное оконченное строительством здание, состоящее из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с постоянным проживанием в этом здании.</li> <li>• Квартира - структурно-обособленное помещение в многоквартирном доме/Жилом доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного пользования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их постоянным проживанием в таком обособленном помещении.</li> <li>• Комната в коммунальной квартире – выделенная в натуре часть Жилого дома или Квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в Жилом доме или Квартире.</li> </ul>
<p>Требования к единственности Жилого помещения</p>	<p>Жилое помещение должно являться единственным, полноценным жилым помещением, которое приобреталось для проживания в нём Заёмщика (Залогодателя, не являющегося Заёмщиком) и/или членов семьи Заёмщика, Залогодателя и/или членов семьи Залогодателя (с учетом допущений, указанных в графе «Активы»)</p>
<p>Расположение</p>	<p>Территория Российской Федерации</p> <p>В случае если:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• в составе семьи заёмщика/залогодателя нет несовершеннолетних детей</li> <li>• Семья заёмщика/залогодателя относится к категории молодых семей – Заёмщик и/или супруг Заёмщика и/или Залогодатель и/или супруг Залогодателя на дату предоставления ипотечного кредита (займа) был не старше 35 лет</li> <li>• в составе семьи заёмщика/залогодателя нет инвалидов и/или ветеранов ВОВ</li> </ul> <p>предмет залога должен находиться в населенном пункте, который отнесен Министерством регионального развития Российской Федерации к категории монопрофильных.</p>
<p>Документы, подтверждающие право собственности на Жилое помещение</p>	<p>- Право собственности на Жилое помещение должно быть подтверждено соответствующими документами (правоудостоверяющими: свидетельством о собственности), оформленными в соответствии с требованиями действующего законодательства.</p> <p>- При приобретении отдельно стоящего Жилого дома должно быть оформлено свидетельство о собственности на землю либо иной документ (договор), подтверждающий права на земельный участок с правом застройки. К документу на землю, которая должна передаваться в залог вместе с Жилым домом, должен быть приложен кадастровый план земельного участка.</p> <p>Земельный участок, на котором возведен Жилой дом, должен быть</p>

	<p>отведен в соответствии с градостроительным и земельным законодательством под жилищное строительство.</p> <p>Если земельный участок предоставлен на правах аренды либо иного временного использования с правом застройки, то в договоре обязательно должно содержаться условие о праве арендатора на передачу земли в залог, а срок договора должен быть не менее срока денежного обязательства, установленного кредитным договором (закладной). В случае приобретения жилого дома на арендованном земельном участке такой жилой дом в обязательном порядке должен передаваться в залог вместе с залогом права аренды земельного участка.</p>
Обременение	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Свободно от каких-либо ограничений и обременений, не заложено в обеспечение другого обязательства (кроме ипотеки в пользу первого кредитора).</li> </ul> <p>Допускается наличие последующей ипотеки на Жилое помещение в случае, если последующим залогодержателем является ОАО «АРИЖК» - по последующему договору об ипотеке, заключенному в обеспечение исполнения обязательств по Договору стабилизационного займа. Допускается наличие сервитута, наличие ограничений по реконструкции в связи с тем, что жилое помещение является объектом культурного наследия.</p>
Ограничения	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Предмет залога должен быть изолированными от других помещений;</li> <li>- Жилые помещения должны находиться в многоквартирных домах либо являться жилыми домами (выделенной частью жилого дома), которые расположены на земельных участках, предназначенных в соответствии с градостроительным и земельным законодательством под жилищное строительство;</li> <li>- Жилое помещение не должно являться дачным и иным жилым строением, не предназначенным для постоянного проживания.</li> </ul>
Ограничения по площади	<p>Общая площадь Жилого помещения в виде Квартиры, Жилого дома (учитываются все помещения, аналогичные по своему назначению помещениям Квартиры; исключаются технические помещения, такие как гараж, подвал, котельная (бойлерная), холодная (летняя) веранда (терраса)), приходящаяся на одного проживающего в нем (в случае Ипотечного кредита (займа), предоставленного на участие в долевом строительстве – на каждого из членов семьи Заёмщика, которые будут проживать в данном Жилом помещении), не должна превышать:</p> <p>в Квартирах городских населенных пунктов и в Квартирах сельских населенных пунктов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50 кв. метров - для одиноко проживающих;</li> <li>• 35 кв. метров - для двух человек;</li> <li>• 30 кв. метров - для трех человек и более;</li> </ul> <p>в Жилых домах городских и сельских населенных пунктов:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 70 кв. метров - для одиноко проживающих;</li> <li>• 60 кв. метров - для двух человек;</li> <li>• 50 кв. метров - для трех человек и более.</li> </ul> <p>Требование к площади Комнаты в коммунальной квартире не применяется.</p>
Ограничения по стоимости	<p>Стоимость одного квадратного метра Жилого помещения (общей площади Квартиры, Жилого дома, жилой площади Комнаты в коммунальной квартире) согласно оценке независимого оценщика, произведенной при заключении договора о предоставлении Ипотечного кредита (займа), а при ее отсутствии - указанная в договоре об ипотеке, заключенному в обеспечение возврата средств по Ипотечному кредиту (займу), не должна превышать более, чем на 60% (шестьдесят процентов) среднюю рыночную стоимость 1 (одного) квадратного метра общей площади аналогичного жилого</p>

помещения (для Комнат в коммунальной квартире – общей площади Квартиры) в соответствующем субъекте Российской Федерации (месте нахождения Жилого помещения) согласно данным Росстата на дату составления отчета об оценке, а при ее отсутствии – на дату заключения договора об ипотеке.

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

ОАО «АРИЖК» участвует в сделке приобретения жилья, на которое кредитором обращено взыскание, с условием, что данное жильё будет передано в собственность муниципалитета для предоставления его в наём бывшему залогодателю (бывшему собственнику) на определённый срок с условием освобождения нанимателем жилого помещения при предоставлении ему жилья из маневренного фонда.

Общая схема сделки представлена на рис.2.

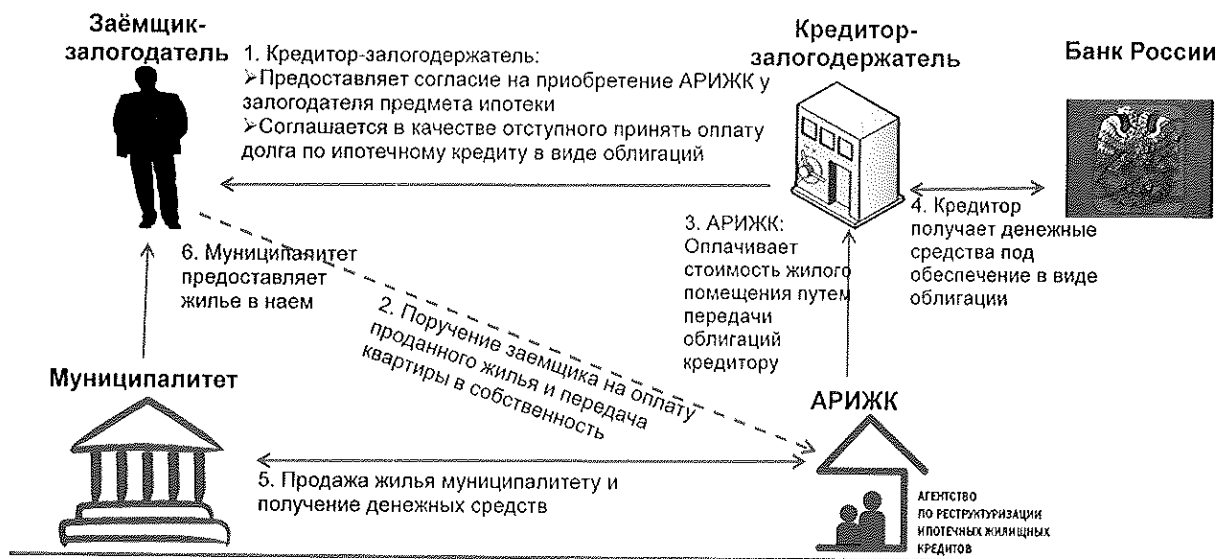


Рис. 2. Схема выкупа предметов залога

ОАО «АРИЖК» заключает соглашения с муниципалитетами о том, что они готовы приобретать у ОАО «АРИЖК» жильё, на которое обращено взыскание с последующим отселением бывшего должника в жильё из состава маневренного фонда. При отказе муниципалитета заключить такое соглашение считается ОАО «АРИЖК» не оказывающей поддержку гражданам в виде выкупа предметов залога.

ОАО «АРИЖК» осуществляет выкуп предметов залога (после вынесения решения суда) за счет следующих активов:

1. Оплата облигациями ОАО «АИЖК», ОАО «АРИЖК», в том числе облигации ОАО «АИЖК» с государственными гарантиями или облигации ОАО «АРИЖК» с поручительством ОАО «АИЖК» с применением экономического дисконта по сделке (может присутствовать и бухгалтерский дисконт).

Цена сделки (приобретения ОАО «АРИЖК» предметов залога): по номиналу, т.е. по размеру долга, установленного решением суда (возможно применение бухгалтерского дисконта).

ОАО «АРИЖК» осуществляет продажу муниципалитету предмета залога на следующих условиях:

- участие ОАО «АРИЖК» в конкурсе, аукционе, проводимого муниципалитетом;
- ОАО «АРИЖК» осуществляет продажу жилого помещения по его рыночной цене с условием рассрочки оплаты (или единовременная оплата с бухгалтерским дисконтом).

До продажи ОАО «АРИЖК» жилья ОАО «АРИЖК» предоставляет в наем данное помещение бывшему собственнику на следующих условиях:

- Срок: 6 месяцев с возможностью продления (до передачи в собственность муниципалитета);
- Наниматель оплачивает платеж за наем;
- Наниматель оплачивает за счет собственных средств коммунальные платежи;
- Оплата ежемесячная.

ОАО «АРИЖК» вправе изменить условия продажи жилья муниципалитету, условия найма.