

**СТАНДАРТЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ  
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
«ЛЕНИНГРАДСКОЕ ОБЛАСТНОЕ АГЕНТСТВО  
ИПОТЕЧНОГО ЖИЛИЩНОГО ЗАЙМОВАНИЯ»  
(ЛЕНОБЛАИЖК)**

г. Санкт-Петербург  
2020 г.

## **Общие положения**

Настоящие Стандарты ипотечного кредитования (далее – **Стандарты**) представляют собой свод требований, методик, регламентов и типовых форм:

- стандартизация требований к ипотечным займам, выдаваемых по собственным продуктам ЛенОблАИЖК;
- унификация и формализация подходов проведения процедур Андеррайтинга для формирования качественного кредитного портфеля и принятия обоснованных решений;
- выявление, оценка и минимизация кредитного риска ЛенОблАИЖК;
- стандартизация процедур и процессов ипотечного кредитования.

Стандарты применяются при выдаче ипотечных займов по ипотечным продуктам, разработанным ЛенОблАИЖК. В случае отсутствия в Стандартах однозначного толкования ситуации, следует руководствоваться требованиями Законодательства Российской Федерации, требованиям Паспортов продуктов, Инструкциями и разъяснениями ЛенОблАИЖК.

## **Термины и определения (Глоссарий)**

### **Андеррайтинг**

Процедура анализа (на основе верифицированных данных) платежеспособности и кредитоспособности Заемщика (Заемщиков), ликвидности Предмета ипотеки, параметров Ипотечного займа и оценки кредитного риска.

### **Бенефициарный владелец**

В целях настоящего Стандарта бенефициарным владельцем Заемщика является сам Заемщик, за исключением случаев, если имеются основания полагать, что бенефициарным владельцем является иное физическое лицо в соответствии с требованиями действующего Законодательства.

### **БКИ**

Бюро кредитных историй, созданные в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 г. № 218-ФЗ «О кредитных историях».

### **Взаимозависимые лица**

Супруг, дети (независимо от возраста), родители, усыновители и усыновленные, полнородные и неполнородные братья и сестры (имеющие общих отца или мать), бабушки, дедушки и внуки, опекуны (попечители) и подопечные, а также иные лица, признанные членами семьи на основании решения суда. В целях настоящего Стандарта к взаимозависимым лицам могут быть отнесены также гражданские и бывшие супруги.

### **Выгодоприобретатель**

Физическое лицо, к выгоде которого действует Заемщик, в том числе на основании агентского договора, договоров поручения, комиссии и доверительного управления, при проведении операций с денежными средствами и иным имуществом.

### **ГК РФ**

Гражданский кодекс Российской Федерации.

### **Задолженность**

Вся сумма обязательств по договору займа, включая сумму основного долга, просроченную задолженность по возврату основного долга, начисленные проценты, срок уплаты которых уже наступил, просроченную задолженность по уплате процентов, неустойки и иные платежи в соответствии с условиями Договора займа.

### **Заемщик**

Физическое лицо, обратившееся с намерением получить, получающее или получившее Ипотечный займ в качестве единственного заемщика или одного из солидарных заемщиков. Применяется также в отношении нескольких заемщиков по одному Договору займа.

### **Закладная**

Документарная («документарная закладная») или бездокументарная («электронная закладная»)

именная ценная бумага, удостоверяющая право ее законного владельца на преимущественное перед другими кредиторами Заемщика получение исполнения по Договору займа без представления других доказательств существования этого обязательства и право залога (ипотеки) Предмета ипотеки.

#### **Закон о защите прав потребителей**

Закон Российской Федерации от 7 февраля 1992 г. № 2300-1 «О защите прав потребителей».

#### **Закон о потребительском займе**

Федеральный закон от 21 декабря 2013 г. № 353-ФЗ «О потребительском займе (займе)».

#### **Закон об ипотеке**

Федеральный закон от 16 июля 1998 г. № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

#### **Закон об участии в долевом строительстве**

Федеральный закон от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

#### **Законодательство**

В рамках настоящего стандарта – действующее законодательство, применимое на территории Российской Федерации или ее части, включающее любой закон и/или подзаконный акт, постановление, указ, приказ, решение, положение, правила, официальные указания, требования любого федерального или регионального (субъекта федерации) законодательного или исполнительного государственного органа или органов местного самоуправления, министерства, ведомства, службы, агентства или комитета либо саморегулируемой организации.

Законодательство, регулирующее Ипотечное кредитование, означает следующие законодательные акты, а также подзаконные акты, принятые во исполнение указанных ниже законодательных актов:

Закон о потребительском займе;

Закон о защите прав потребителей;

Закон об ипотеке (в части, применимой к ипотеке недвижимости, принадлежащей или приобретаемой физическими лицами);

Закон о рекламе (в части рекламы финансовых услуг и финансовой деятельности);

ГК РФ (в части норм, касающихся кредитования физических лиц, и применимых норм из общих положений о залоге).

#### **Идентификация**

Совокупность мероприятий по установлению определенных Федеральным законом от 7 августа 2001 г. № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» сведений Заемщиках, их Представителях, Выгодоприобретателях, Бенефициарных владельцах и иных участников сделки, а также подтверждению достоверности этих сведений с использованием оригиналов документов и/или надлежащим образом заверенных копий и/или государственных и иных информационных систем.

#### **Ипотечная сделка**

Совокупность сделок, направленных на выдачу Ипотечного займа, залог приобретаемого и/или имеющегося недвижимого имущества или имущественных прав Заемщика/ иных участников сделки, и включающая в себя в обязательном порядке заключение Договора займа и оформление ипотеки в отношении недвижимого имущества или имущественных прав.

#### **Ипотечный займ**

Займ или заем, предоставленный в соответствии с Законодательством, регулирующим ипотечное кредитование и обеспеченный залогом Предмета ипотеки.

#### **Ипотечный продукт**

Совокупность условий и требований к ипотечным сделкам, включая требования к Заемщику, Предмету ипотеки, порядку погашения и/или другим параметрам ипотечного займа.

### Коэффициент К/З

Выраженное в процентах отношение суммы ипотечного займа к стоимости Предмета ипотеки.

### Коэффициент О/Д

Выраженное в процентах отношение общей суммы ежемесячных платежей потенциальных Заемщиков, чей доход учитывается при оценке платежеспособности, по ипотечному займу и иным имеющимся у них займам, а также основных обязательств Заемщиков к среднему ежемесячному доходу Заемщика (совокупному доходу солидарных Заемщиков) после налогообложения.

### Договор займа

Договор заключенный между Заемщиком и ЛенОблАИЖК, в соответствии с которым ЛенОблАИЖК обязуется предоставить Заемщику Ипотечный займ, а Заемщик обязуется возратить Ипотечный займ и уплатить проценты за пользование займом в порядке и на условиях, установленных таким договором.

### Кредитоспособность

Комплексная правовая и финансовая характеристика Заемщика, представленная финансовыми и нефинансовыми показателями, позволяющая оценить его возможность в будущем полностью и в срок, предусмотренный в Договоре займа, исполнить взятые на себя денежные обязательства, а также определяющая степень риска первичного Кредитора при кредитовании такого Заемщика.

### Материнский (семейный) Капитал

Форма государственной поддержки российских семей, имеющих детей, оказываемой за счет средств федерального бюджета, передаваемых в бюджет Пенсионного фонда Российской Федерации для реализации дополнительных мер государственной поддержки семей, имеющих детей, в соответствии с Федеральным законом от 29 декабря 2006 г. № 256-ФЗ «О дополнительных мерах государственной поддержки семей, имеющих детей», и направляемых на улучшение жилищных условий в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 12 декабря 2007 г. № 862 «О Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий.

### Он-лайн ресурсы

Ресурсы и сервисы, используемые для оказания им услуг в режиме онлайн, такие как «интернет-банк», «мобильный банк», а также все виды системы «банк-клиент».

### Партнерские организации

Партнерские организации Займодавца как имеющие, так и не имеющие статус кредитной организации, в том числе кредитные/ипотечные брокеры и иные «агрегаторы» услуг по предоставлению Ипотечных кредитов/займов.

### Период Восстановления

Период, в течение которого размер периодических платежей временно снижается, для восстановления платежеспособности Заемщика в рамках применения процедур Реструктуризации Проблемной задолженности Заемщика.

### Платёжеспособность

Финансовое состояние физического лица, которое характеризуется возможностью исполнять свои денежные обязательства по мере наступления сроков платежей по каждому из них.

### Полная стоимость кредита

Полная стоимость кредита, определенная с учетом требований Законодательства, регулирующего ипотечное кредитование.

### Предмет Ипотеки

Имущество (недвижимое имущество либо имущественные права требования по договору участия в долевом строительстве), обеспечивающее исполнение обязательств по договору займа и передаваемое в залог по договору об ипотеке (договору залога прав требования) или залог которого возникает в силу закона.

### Представитель

Представитель, действующий от имени представляемого лица на основании закона или доверенности, выданной представляемым лицом.

### Проблемная задолженность

Задолженность по ипотечному займу, в отношении которой Заемщик допустил любую просрочку исполнения обязательств.

### Реструктуризация

Изменение порядка погашения задолженности, включая временное снижение размера платежей по ипотечному займу, а также изменение иных условий ипотечного займа при сохранении Предмета ипотеки за Заемщиком или сохранении Заемщика в качестве лица, обязанного по Договору займа.

В рамках Стандартов ипотечного кредитования реструктуризация может осуществляться любым из следующих способов:

- а) реструктуризация по закону – реструктуризация, проводимая на основании требования Заемщика в соответствии с критериями и требованиями Закона о потребительском кредите; или
- б) реструктуризация по стандарту – реструктуризация, проводимая на основании заявления Заемщика в соответствии с критериями и требованиями ЛенОблАИЖК.

### Росреестр

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии.

### Сумма реализации

Сумма денежных средств в рублях Российской Федерации, вырученная при реализации Предмета ипотеки, либо являющаяся ценой, по которой ЛенОблАИЖК приобрел право собственности на Предмет ипотеки в результате обращения взыскания или досудебного урегулирования Проблемной задолженности.

### ФНС

Федеральная налоговая служба Российской Федерации.

### Банк России

Центральный банк Российской Федерации.

## Раздел 1 «ПАРАМЕТРЫ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТОВАНИЯ»

### 1. СУММА ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМ

- 1.1. Максимальный размер суммы ипотечного займа устанавливается Паспортом Продукта.
- 1.2. Минимальный размер суммы ипотечного займа устанавливается Паспортом Продукта.

### 2. КОЭФФИЦИЕНТ К/З – устанавливается Паспортом продукта.

2.1. При этом, при рефинансировании существующих кредитов – если ипотечный займ предоставляется для погашения ранее предоставленного ипотечного кредита (займа), сумма предоставляемого ипотечного займа не может превышать сумму:

- а) задолженность по ранее предоставленному кредиту (займу), включая начисленные проценты, неустойки, комиссии и иные платежи, подлежащие уплате по такому займу; и
- б) сумма, согласованная ЛенОблАИЖК для расходования на цели, предусмотренные Договором займа.

2.2. При расчете Коэффициента К/З в качестве стоимости Предмета ипотеки может учитываться:

- а) при финансировании приобретения Предмета ипотеки – наименьшая из следующих величин:
  - ✓ оценочная стоимость Предмета ипотеки; или
  - ✓ цена, указанная в договоре приобретения объекта недвижимости.

b) при рефинансировании существующего ипотечного займа – оценочная стоимость Предмета ипотеки.

**2.3.** Валюта ипотечного займа - Рубли Российской Федерации.

### **3. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМ**

**3.1.** Сумма ипотечного займа должна быть предоставлена единовременно.

### **4. ЦЕЛЕВОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМ**

Целевое назначение ипотечного займа устанавливаются Паспортом продукта и может предусматривать:

**4.1.** Приобретение недвижимого имущества:

a) приобретение недвижимого имущества (в том числе Предмета ипотеки) по договору купли-продажи;

b) приобретение права участия в долевом строительстве (в том числе Предмета ипотеки) в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;

c) вступление в члены жилищного, жилищно-строительного или жилищного накопительного кооператива на этапе строительства и оплата пая в таком кооперативе;

d) приобретение земельного участка по договору купли-продажи для целей строительства на нем индивидуального жилого дома по договору строительного подряда; или

e) иные сделки, направленные на приобретение недвижимого имущества на этапе строительства, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации.

**4.2.** Рефинансирование. Полное или частичное погашение существующих ипотечных кредитов/займов.

**4.3.** Приобретение последней(-их) доли/долей (комнаты/комнат) в праве собственности на жилое помещение (квартиру) в многоквартирном доме на вторичном рынке жилья.

**4.4.** Иные цели

Иные цели, предусмотренные Договором займа, при условии наличия в Договоре займа условия о подтверждении целевого использования ипотечного займа.

### **5. СРОК ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМ**

Срок ипотечного займа должен составлять:

a) не менее 1 месяца; и

b) не более 360 месяцев.

### **6. ПРОЦЕНТЫ ПО ИПОТЕЧНОМУ ЗАЙМУ**

**6.1.** Процентная ставка

Процентная ставка по ипотечному займу может быть определена:

a) в виде фиксированной величины;

b) с применением ставки в процентах годовых, величина которой может изменяться в зависимости от предусмотренных договором условий.

**6.2.** Величина процентной ставки

Величина процентной ставки устанавливается Паспортом Продукта, но не должна более чем в 2 раза превышать средневзвешенную процентную ставку по соответствующему виду ипотечного кредитования, публикуемую Центральным банком Российской Федерации.

**6.3.** Порядок начисления процентов

6.3.1. Проценты по ипотечному займу должны начисляться ежедневно.

6.3.2. Проценты по ипотечному займу должны начинаться начисляться не позднее дня, следующего за днем предоставления займа.

6.3.3. Проценты по ипотечному займу должны начисляться, исходя из действительного количества дней в году.

## **7. НЕУСТОЙКИ**

Размер штрафных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение Заемщиком обязательств по возврату займ и/или уплате процентов за пользование займом по Договору займа не может превышать:

- a) размера ключевой ставки Центрального банка Российской Федерации на день заключения Договора займа, если по условиям Договора займа после наступления даты уплаты просроченной задолженности проценты по ипотечному займу продолжают начисляться на сумму такой задолженности; или
- b) 0,06 % от суммы просроченной задолженности за каждый день просрочки, если по условиям Договора займа после наступления даты уплаты просроченной задолженности проценты по ипотечному займу прекращают начисляться на сумму такой задолженности.

## **8. ИЗМЕНЕНИЕ ДОГОВОРА ЗАЙМА**

**8.1.** В изначальные условия Договора займа о сумме займ, порядке определения процентной ставки, сроке ипотечного займ, применимых комиссиях и неустойках не должно быть внесено изменений с даты подписания Договора займа, за исключением внесения изменений, соответствующих всем указанным ниже требованиям:

- a) оформлены путем подписания двустороннего соглашения;
- b) связаны с устранением опечаток, опечаток и арифметических ошибок, не влекущих изменение сущности самого обязательства; и
- c) нацелены на обновление информации о займе в документах по Ипотечной сделке для приведения их в соответствие с Договором займа.

## **9. ВИДЫ СТРАХОВАНИЯ**

**9.1.** Обязательным видом страхового обеспечения ипотечного займ является имущественное страхование предмета ипотеки.

**9.2.** Дополнительными видами страхового обеспечения могут выступать:

- a) страхование от несчастных случаев, болезней и утраты трудоспособности; и
- b) страхование от риска утраты права собственности Заемщика на Предмет ипотеки в результате прекращения права или ограничения (обременения) такого права.

## **10. ТРЕБОВАНИЯ К ОЦЕНЩИКАМ И ОЦЕНОЧНЫМ КОМПАНИЯМ**

**10.1.** Оценщик соответствует всем требованиям действующего Законодательства и федеральных стандартов оценки<sup>1</sup> для осуществления оценочной деятельности на территории Российской Федерации, включая требования о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.

**10.2.** Отчет об оценке составлен на бумажном носителе.

**10.3.** Отчет об оценке должен быть подготовлен не ранее чем за 6 месяцев до даты составления закладной.

## **Глава 1 «ТРЕБОВАНИЕ К ЗАЕМЩИКУ И ПРЕДМЕТУ ИПОТЕКИ»**

### **1. ЗАЕМЩИК**

**1.1.** Личность заемщика

**1.1.1.** Возраст заемщика

- a) не менее 18 лет;
- b) не более 70 лет (включительно) на момент полного погашения ипотечного займ.

**1.1.2.** Гражданство и налоговый статус

Заемщик является гражданином Российской Федерации и является налоговым резидентом Российской Федерации.

**1.1.3.** Регистрация

Заемщик имеет постоянную регистрацию по месту жительства на территории Российской Федерации и/или временную регистрацию по месту пребывания на территории Российской Федерации. В исключительных случаях допускается отсутствие у Заемщика на дату проведения Ипотечной сделки регистрации по месту жительства и по месту пребывания (например, если Заемщик снят с регистрационного учета в связи с приобретением нового жилья).

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.

Срок действия временной регистрации должен быть достаточен для заключения кредитного договора.

#### **1.1.4. Дееспособность**

- a) заемщик является полностью дееспособным;
- b) в отношении Заемщика не осуществляется судебных разбирательств о признании Заемщика недееспособным или об ограничении дееспособности Заемщика.

#### **1.1.5. Судимость**

- a) у Заемщика нет непогашенной или неснятой судимости;
- b) в отношении Заемщика не осуществляется уголовное преследование.

#### **1.1.6. Воинская обязанность**

Заемщики мужского пола, не достигшие возраста 27 лет, имеют подтверждение прохождения срочной военной службы по призыву или отсутствия обязанности прохождения ими срочной военной службы по призыву, если такой Заемщик является единственным Заемщиком по ипотечному займу или одним из солидарных Заемщиков, среднемесячный доход которого составляет более 50 % совокупного дохода солидарных Заемщиков по такому ипотечному займу.

### **1.2. Финансовое состояние и занятость заемщика**

#### **1.2.1. Отсутствие несостоятельности**

- a) в течение предшествующих 5 лет:
  - ✓ Заемщик не был признан банкротом;
  - ✓ в отношении Заемщика не были введены процедуры несостоятельности (банкротства).
- b) отсутствуют заявления о признании Заемщика несостоятельным (банкротом) в судебном порядке, поданные Заемщиком или любым иным лицом и не отозванные или не отмененные Заемщиком или таким лицом, за исключением случаев, когда суд отказал в удовлетворении такого заявления.

#### **1.2.2. Доход**

- a) заемщик имеет подтвержденный доход, размер которого свидетельствует о кредитоспособности и платежеспособности Заемщика в соответствии с Требованиями к андеррайтингу;
- b) совместно с Заемщиком, имеющим подтвержденный доход, Заемщиками по ипотечному займу также могут выступать лица, не имеющие подтвержденного дохода, если они соответствуют требованиям, указанным выше.

#### **1.2.3. Постоянство дохода**

Среднемесячный доход Заемщика как минимум на 65 % состоит из постоянных источников дохода. Под постоянными понимаются источники дохода с заранее определенными и фиксированными среднемесячными суммами платежей, поступающих с регулярной периодичностью и/или определенными и задокументированными условиями. Непостоянным (переменным) является доход, вероятность получения и размер которого невозможно определить заранее с разумной степенью достоверности.

В качестве постоянного дохода Заемщика учитываются:

- a) доход Заемщика по трудовому договору с фиксированным размером ежемесячной платы труда;
- b) доход Заемщика по трудовому договору, оплачиваемый по почасовой ставке;
- c) премиальные выплаты и иные выплаты стимулирующего характера;
- d) доход от участия в юридическом лице или доход, получаемый в качестве индивидуального предпринимателя, если средняя величина такого дохода подтверждена за предшествующий год;

е) государственные выплаты регулярного характера, условия которых являются бессрочными или не предполагают снижения и изменения периодичности их выплаты в течение срока ипотечного займа;

ф) иной доход регулярного характера, если средняя величина такого дохода подтверждена за 1 предшествующий год.

#### 1.2.4. Доход в виде дивидендов и иных форм распределения юридическими лицами

а) Финансовое состояние юридических лиц, являющихся источником дохода Заемщика, рекомендуется оценивать наряду с финансовым состоянием самого Заемщика, если Заемщик является Бенефициарным владельцем такого юридического лица либо его близким родственником в соответствии с требованиями действующего Законодательства;

б) Если наряду с финансовым состоянием самого Заемщика в соответствии с пунктом (а) выше оценке подлежит также и финансовое состояние связанного с ним юридического лица, рекомендуется, чтобы такое юридическое лицо:

- ✓ не находилось в процессе ликвидации или в рамках процедур несостоятельности банкротства);
- ✓ имело подтвержденный доход, регулярность которого с разумной степенью вероятности не будет утрачена в ближайшие 3 года.

#### 1.3. Кредитная история заемщика

а) Как минимум один из Заемщиков по ипотечному займу:

I) имеет положительную кредитную историю, при этом кредитная история Заемщика признается положительной, если:

- ✓ не имеет место ни одно из указанных ниже обстоятельств в отношении задолженности заемщика по 1 обязательству, задолженность по которому превышает 10 000 рублей, или 2 и более обязательствам вне зависимости от задолженности:
- обращение взыскания на предмет ипотеки или любое иное обеспечение исполнения обязательств, включая поручительства и гарантии;
- признание задолженности безнадежной;
- списание задолженности;
- уступка задолженности коллекторам, как минимум, по 1 обязательству, задолженность по которому превышает 10 000 рублей, или 2 и более обязательствам вне зависимости от задолженности;
- взыскание задолженности в судебном порядке;
- судебный спор в отношении задолженности по ипотечному займу; и
- реструктуризация или компромиссное соглашение в отношении задолженности, совершенные в результате наличия проблем с обслуживанием задолженности.
- ✓ не имеется ни одного платежа, просроченного более чем на 90 дней, в течение последних 3 лет на сумму более 10 000 рублей; и
- ✓ не имеется ни одного платежа, просроченного более чем на 30 дней на сумму более 10 000 рублей, остающегося неуплаченным Заемщиком в настоящий момент.

II) не имеет кредитной истории.

б) Среднемесячный доход Заемщика, имеющего положительную кредитную историю или не имеющего кредитной истории, составляет не менее 50 % совокупного дохода солидарных Заемщиков по ипотечному займу.

## 2. СОСТАВ ЗАЕМЩИКОВ

2.1. Количество заемщиков не более 4.

2.2. Все Заемщики по одному ипотечному займу являются солидарными Заемщиками.

2.3. Если заемщик состоит в зарегистрированном браке, то оба супруга должны выступать солидарными Заемщиками по ипотечному займу и предмет ипотеки находился в общей собственности супругов. Если супруг Заемщика не будет являться должником по кредитному обязательству, между супругами должен быть заключен брачный договор, в котором устанавливается режим раздельной собственности в отношении приобретаемого жилого помещения и раздельный режим долгов супругов по Договору займа. В случае если оба супруга являются заемщиками, но один из супругов не является залогодателем, необходимо предоставить нотариально оформленное согласие на передачу в залог жилое

помещение.

**2.4.** Один или несколько заемщиков могут не иметь подтвержденного дохода, при этом такой заемщик должен являться Взаимозависимым лицом по отношению хотя бы к одному из заемщиков, имеющему подтвержденный доход.

### **3. ТРЕБОВАНИЯ К ЗАЛОГОДАТЕЛЯМ**

**3.1.** Число залогодателей не ограничено

**3.2.** Должен являться гражданином Российской Федерации;

**3.3.** Не является несостоятельным (банкротом);

**3.4.** Состав залогодателей:

**a)** если третьи лица (не являющиеся Заемщиками) выступают Залогодателями по ипотечному займу, то один из Заемщиков по такому ипотечному займу должен являться одним из Залогодателей Предмета ипотеки.

**b)** Если третьи лица (не являющиеся Заемщиками) являются Взаимозависимыми лицами Заемщика или имеют с ним родственную связь, то они могут выступать Залогодателями по ипотечному займу;

**c)** если Залогодателями являются несовершеннолетние лица, необходимо наличие согласия органа опеки и попечительства на распоряжение Предметом ипотеки (или его частью) (при ипотеке в силу договора).

### **4. ПРЕДМЕТ ИПОТЕКИ**

**4.1.** Продавец предмета ипотеки не должен являться недееспособным или ограниченно дееспособным лицом.

**4.2.** На момент совершения сделки по отчуждению предмета ипотеки продавец предмета ипотеки не должен являться несостоятельным (банкротом) и в отношении продавца предмета ипотеки не должны быть введены процедуры несостоятельности (банкротства).

**4.3.** Не допускается приобретение предмета ипотеки у супруга заемщика, если такой предмет ипотеки является совместной собственностью заемщика и его супруга.

**4.4.** Если заемщик приобретает предмет ипотеки у своих взаимозависимых лиц:

**a)** оплата покупной цены в полном объеме осуществлялась безналичным путем;

**b)** цена приобретения Предмета ипотеки не была ниже его оценочной стоимости более чем на 15%; и

**c)** документы, связанные с приобретением Предмета ипотеки, были подписаны лично сторонами, а не их представителями.

**4.5.** Если заемщик приобретает предмет ипотеки у бывшего супруга, то должны быть выполнены следующие условия:

**a)** Заемщик и бывший супруг произвели раздел совместно нажитого имущества путем заключения брачного договора или нотариально удостоверенного соглашения о разделе имущества не позднее чем за три года до приобретения Предмета ипотеки или в судебном порядке не позднее приобретения Предмета ипотеки;

**b)** Предмет ипотеки был получен супругом Заемщика в дар, в порядке наследования или по иной безвозмездной сделке; или

**c)** Предмет ипотеки был приобретен супругом Заемщика после расторжения брака.

#### **4.6. Предмет ипотеки должен соответствовать следующим требованиям:**

**a)** Вид жилого помещения, выступающего предметом ипотеки.

Предметом ипотеки является квартира (апартаменты) или жилой дом как вид жилого помещения, предусмотренный законодательством Российской Федерации, и при этом Предмет ипотеки соответствовал требованиям, установленным законодательством Российской Федерации к данному виду жилых помещений. Предметом ипотеки могут выступать также имущественные права требования участника долевого строительства. Жилой дом принимается в ипотеку вместе с земельным участком, на котором он расположен, при этом правовой статус и характеристики земельного участка должны допускать возможность оформления ипотеки. В случае кредитования на строительство жилого дома допускается оформление на период

строительства только залога земельного участка, а по завершении строительства – залога жилого дома с земельным участком.

**b) Местонахождение**

- ✓ Предмет ипотеки находится на территории Российской Федерации.
- ✓ Предмет ипотеки не находится на территории закрытых административно-территориальных образований Российской Федерации.
- ✓ Земельный участок, на котором расположен являющийся Предметом ипотеки жилой дом, не находится в одной из зон с особыми условиями использования территорий.

**с) право на предмет ипотеки**

- ✓ Предмет ипотеки, являющийся недвижимым имуществом, полностью находится в собственности Залогодателя (Залогодателей) в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости или приобретается в собственность Залогодателя (Залогодателей).
- ✓ Права участника долевого строительства, составляющие Предмет ипотеки, в полном объеме принадлежат Залогодателю (Залогодателям) в соответствии со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости или приобретаются Залогодателем (Залогодателями).

**d) отсутствие обременений**

На момент регистрации ипотеки Предмет ипотеки не обременен какими-либо правами третьих лиц или иными обременениями, включая предшествующую ипотеку, право временного безвозмездного пользования, аренду (наем) или арест, за исключением публичных сервитутов.

**e) отсутствие обязательств по отчуждению**

Не заключены какие-либо договоры, в том числе предварительные, направленные на отчуждение Предмета ипотеки третьим лицам.

**f) отсутствие потенциальных или существующих разбирательств**

- ✓ Предмет ипотеки не является предметом каких-либо имущественных споров, рассматриваемых или приводимых в исполнение в судебном или внесудебном порядке.
- ✓ Отсутствуют требования в отношении Предмета ипотеки, предъявленные третьими лицами, в том числе иски о наложении ареста или обращении взыскания на Предмет ипотеки.
- ✓ Отсутствует информация о наличии обстоятельств, на основании которых третьи лица могут в судебном порядке предъявить требование о признании за ними права собственности или иных прав на Предмет ипотеки, об изъятии (истребовании) или об обременении Предмета ипотеки или иные требования, удовлетворение которых может повлечь прекращение права собственности на Предмет ипотеки либо обременение Предмета ипотеки правами третьих лиц.

**g) Категория недвижимого имущества**

- ✓ Здание, в котором расположен Предмет ипотеки или которое является Предметом ипотеки, может относиться к объектам культурного наследия.
- ✓ Земельный участок, на котором расположен являющийся Предметом ипотеки жилой дом, должен относиться к категории земель населенных пунктов.
- ✓ Вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен являющийся Предметом ипотеки жилой дом, должен обеспечивать его владельцу законное право на строительство и эксплуатацию жилого дома (с правом регистрации по месту жительства).

**h) доступ**

Предмет ипотеки имеет круглогодичный доступ к дорогам общего пользования через пути с твердым (бетонным, асфальтовым или иным) покрытием.

**4.7. Технические характеристики предмета ипотеки**

Предмет ипотеки и, если применимо, здание, в котором находится Предмет ипотеки, соответствуют следующим техническим характеристикам:

- a)** квартира в многоквартирном доме, являющаяся Предметом ипотеки, не расположена на цокольном или подвальном этаже такого многоквартирного дома;

- b) здание состоит из 2 и более этажей, за исключением жилых домов, состоящих из нескольких блоков, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи и имеет отдельный выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);
- c) Предмет ипотеки, являющийся жилым помещением, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к жилым помещениям;
- d) фундамент Предмета ипотеки имеет каменную (бутовую, бутобетонную или кирпичную), железную или железобетонную основу;
- e) здание имеет исправное состояние входной двери и окон, и исправное состояние крыши (для квартир, расположенных на последних этажах многоквартирных домов);
- f) в многоквартирном доме, в котором расположена являющаяся Предметом ипотеки квартира, межэтажные перекрытия не состоят полностью из деревянных конструкций, стены многоквартирного дома, в котором расположена являющаяся Предметом ипотеки квартира, не состоят из горючих материалов (например, деревянных конструкций, стеновых сэндвич-панелей);
- g) на земельном участке, на котором расположен являющийся Предметом ипотеки жилой дом, отсутствуют капитальные строения, в том числе объекты незавершенного строительства, право собственности залогодателя на которые не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (для случаев кредитования на приобретение готового жилого дома с земельным участком);
- h) размер земельного участка, на котором расположен являющийся Предметом ипотеки жилой дом, не менее предельных минимальных размеров площади земельного участка для использования в целях жилищного строительства (эксплуатации жилого дома), установленных требованиями действующего законодательства Российской Федерации и/или нормативными актами региональной власти, и не более 4000 м<sup>2</sup>.

#### 4.8. Энерго- и водоснабжение

Предмет ипотеки и, если применимо, здание, в котором находится Предмет ипотеки, имеют подключение к централизованным или автономным системам снабжения, в частности:

- a) электрическим, паровым или газовым системам отопления, обеспечивающим подачу тепла на всю его жилую площадь;
- b) сетям электроснабжения;
- c) системе канализации; и
- d) горячему и холодному водоснабжению, при этом индивидуально возможно рассмотреть:
  - I) печное отопление; и
  - II) обеспечение водой с использованием коллективных или индивидуальных скважин, не оборудованных автоматизированной системой подачи воды.

#### 4.9. Состояние здания

Здание, в котором находится выступающая Предметом ипотеки квартира, должно соответствовать следующим требованиям:

- a) здание и все его части используются исключительно по целевому назначению и отсутствуют признаки того, что в дальнейшем здание будет использовано в коммерческих целях;
- b) здание не является заброшенным;
- c) здание не имеет дефектов и существенных внутренних или внешних повреждений;
- d) здание не находится в аварийном состоянии;
- e) здание не включено в список домов, подлежащих сносу, и не включено в перечень объектов на реновацию;
- f) здание не состоит на учете для проведения капитального ремонта с отселением жильцов;
- g) здание не включено в список домов, подлежащих сносу.

#### 4.10. Требования в отношении перепланировки и/или переустройства предмета ипотеки

Запрещены перепланировки и/или переустройства Предмета ипотеки, при которых был(о) осуществлен(о) не узаконенный(ое) в предусмотренном законодательством порядке:

- a) частичный или полный снос несущей конструкции (за исключением монтажа арочного блока в дверном проеме);
- b) устройство или закладка оконных блоков (внешняя стена дома) в рамках жилой/нежилой площади с единственным внешним оконным блоком;
- c) устройство отверстия в полу лоджии или балкона;

- d) обустройство кухни на жилой площади, площади санузлов и площади летних помещений (балкон, лоджия и т. п.), за исключением помещений, расположенных на первом этаже либо, когда под помещением расположены нежилые помещения;
- e) обустройство санузлов на площади жилых помещений, площади кухни и летних помещений (балкон, лоджия и т. п.) при условии вмешательства во внутренние коммуникации, за исключением помещений, расположенных на первом этаже либо, когда под помещением расположены нежилые помещения;
- f) включение помещений общего пользования здания в общую площадь квартиры (без договора аренды помещений общего пользования или иного правоустанавливающего/разрешающего документа);
- g) установка камина с дымоходом (за исключением декоративных конструкций, не предназначенных для горения и отвода дыма);
- h) переустройство и/или перепланировка, затрагивающие газовое оборудование;
- i) перенос газовой плиты/газовой колонки за пределы помещения, в котором она находилась изначально (перенос газовой плиты/газовой колонки в пределах помещения, в котором она находилась изначально, допустим); и
- j) иные недопустимые перепланировки и/или переустройства, которые влекут или могут повлечь нарушение прочности или разрушение несущих конструкций здания, нарушение
- k) в работе инженерных систем и/или установленного оборудования, ухудшение сохранности и внешнего вида фасадов и нарушение противопожарных устройств.

#### 4.11. Требования к имущественным правам требования участника долевого строительства

- a) Договор участия в долевом строительстве или договор уступки прав требования по такому договору заключен в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – «закон о дду»).
- b) Объект долевого строительства соответствует требованиям Закона о ДДУ, в частности в отношении проектной документации по такому объекту имеется положительное заключение экспертизы проектной документации.
- c) Отсутствует информация о не устраненных застройщиком нарушениях, выявленных при проверке соответствия объекта долевого строительства и застройщика требованиям применимого законодательства.
- d) Объект долевого строительства расположен на территории Российской Федерации.
- e) Предмет ипотеки, который перейдет в собственность Залогодателя по завершении его строительства, должен соответствовать требованиям, указанным выше.

#### 4.12. Особые условия в случае кредитования на приобретение жилья путем индивидуального жилищного строительства

- a) Жилой дом, являющийся Предметом ипотеки, строится или построен квалифицированной подрядной организацией и/или производителем домокомплектов, являющейся юридическим лицом (далее – подрядная организация).
- b) Требуется предварительное согласование (аккредитация) ЛенОблАИЖК подрядной организации.

Критериями для аккредитации могут быть (включая, но не ограничиваясь):

- ✓ Отсутствие подтвержденной информации о принятии судом к производству заявления о признании такой организации банкротом, о начале процедуры банкротства или ликвидации компании в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- ✓ Отсутствие подтвержденной информации о том, что на имущество организации наложен арест и имеются ограничения на совершение сделок либо приостановления операций.
- ✓ Отсутствие фактов, свидетельствующих о привлечении к ответственности за нарушение законодательства Российской Федерации, возбуждения уголовных дел в отношении организации / ее руководителей / участников / акционеров / бенефициаров / членов органов управления / работников в течение последних 12 (двенадцати) месяцев.
- ✓ Отсутствие судебных исков к организации, которые могут существенно отразиться на ее финансовом положении.
- ✓ Отсутствие у организации просроченной задолженности по начисленным налогам, сборам, зарплате и иным обязательным платежам в бюджеты любого уровня или государственные внебюджетные

фонды, а также просроченных обязательств перед третьими лицами, составляющих долю в балансовой стоимости активов более 5 %.

- ✓ В отношении организации и аффилированных с нею структур отсутствует негативная информация в открытых источниках. Подрядная организация и аффилированные
  - ✓ с нею структуры не включены в списки недобросовестных строительных организаций профильных министерств и субъектов Российской Федерации;
  - ✓ Наличие у подрядной организации / ее учредителей / группы компаний, в которую входит организация, опыта работы в качестве застройщика индивидуальных жилых домов не менее двух лет;
  - ✓ Наличие необходимой материально-технической базы (вид и количество необходимой техники, наличие производственных и складских помещений, договоров на поставку необходимых материалов, наличие сервисных договоров на обслуживание имеющегося оборудования);
  - ✓ Наличие в штате организации специалистов необходимой квалификации (по организации инженерных изысканий, организации архитектурно-строительного проектирования, организации строительства и т. д.); и
  - ✓ Наличие у организации необходимых лицензий и допусков: допуски саморегулируемых организаций на проектирование и строительно-монтажные работы, при необходимости – лицензии для проведения работ на объектах особого значения или особо охраняемых объектах.
- с) Жилой дом, являющийся Предметом ипотеки, строится или построен по разработанному либо согласованному подрядной организацией типовому проекту повторного применения.
- д) Минимальный гарантийный срок эксплуатации построенного жилого дома – не менее 30 лет.

## Раздел 2 «АНДЕРРАЙТИНГ»

### 1. АНДЕРРАЙТИНГ

#### 1.1. Требования к процедуре андеррайтинга

Предоставлению ипотечного займа всегда должна предшествовать процедура андеррайтинга Заемщика и Предмета ипотеки. При наличии в Ипотечной сделке иных участников (залогодателей, поручителей) в их отношении также проводится процедура андеррайтинга в соответствии с изложенным ниже порядком, а также порядком, изложенным в Требованиях к андеррайтингу, при этом оценка финансового состояния может не проводиться в отношении лиц, доход которых не участвует в определении предельной суммы ипотечного займа и размера будущих ежемесячных платежей.

Недопустимо осуществление процедуры андеррайтинга работником ЛенОблАИЖК в отношении Ипотечной сделки, в которой такой работник является непосредственным участником (Заемщиком, залогодателем, поручителем).

#### 1.2. Общие требования к андеррайтингу

- а) подача заявления: Подача документов осуществляется лично или через Представителя, а также посредством Онлайн-ресурсов (при наличии тех. возможности);
- б) перечень документов и информации: перечень документов и информации должен соответствовать объему информации, разумно необходимому для выполнения надлежащей проверки Заемщика и Предмета ипотеки;
- с) обратная связь: необходимо уведомить Заемщика в случае обнаружения, что Заемщиком или его Представителем были предоставлены не все необходимые документы или информация. Некомплектность поданных Заемщиком документов не должна являться немедленным основанием для отказа в рассмотрении заявления о предоставлении ипотечного займа;

### 2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ЗАЕМЩИКА И ПРИЕМ ДОКУМЕНТОВ

#### 2.1. Идентификация личности

- а) При проверке документов, удостоверяющих личность, необходимо убедиться, что такие документы:
  - ✓ входят в список документов, допустимых для целей Идентификации личности клиентов в соответствии

- с Законодательством по ПОД/ФТ<sup>1</sup>;
- ✓ соответствуют Законодательству по ПОД/ФТ по своему состоянию, содержанию, внешнему виду, полноте и форме предоставления (оригинал или надлежащим образом заверенная копия);
  - ✓ не содержат признаков фальсификации;
  - ✓ являются читаемыми и непротиворечивыми с точки зрения содержащейся в них информации;
  - ✓ не содержат помарок, ошибок, исправлений, повреждений/загрязнений, затрудняющих идентификацию содержащейся в них информации; и
  - ✓ являются действительными (при наличии срока действия документов).

**b)** Рекомендуются руководствоваться всеми установленными выше требованиями к проверке документов.

**c)** Внешняя идентификация: в случае личной подачи документов потенциальным Заемщиком или его Представителем сотрудник ЛенОблАИЖК, принимающий документы, должен, руководствуясь внешними признаками лица, подающего документы, убедиться, что такое лицо является действительным собственником документов, идентифицирующих его личность. Для этих целей необходимо осуществить сопоставление:

- I) фотографии в документе, удостоверяющем личность, и лица человека; и
- II) подписей на документах (заявление, согласие на обработку персональных данных, заключаемые договоры, прочие документы) и в документе, удостоверяющем личность.

**d)** дистанционная Идентификация: в случае подачи документов с помощью Онлайн-ресурсов Идентификация лица, подающего документы, должна проводиться до подписания Договора займа.

## **2.2. Обработка персональных данных**

Заемщик должен предоставить оформленное в соответствии с требованиями Законодательства согласие на обработку персональных данных, в том числе согласие на обработку персональных данных третьими лицами, если предполагается участие третьих лиц. Без получения данного согласия прием документов на рассмотрение заявления о предоставлении Ипотечного займа не допускается.

## **2.3. Проверка документов**

**2.3.1.** Документы, подаваемые потенциальным Заемщиком или его Представителем, должны быть предоставлены в виде оригиналов или надлежащим образом заверенных копий.

## **3. ЭТАПЫ АНДЕРРАЙТИНГА ЗАЕМЩИКА**

### **3.1. Цель:**

- a)** Объективно, на основании рассмотренных документов и полученной информации, оценить способность Заемщика осуществлять регулярные (ежемесячные) платежи в определенном размере на протяжении срока Ипотечного займа; и
- b)** ограничить до приемлемого уровня величину риска, принимаемого на себя Заемщиком.

## **4. ПОДТВЕРЖДЕНИЕ ДОКУМЕНТОВ И ИНФОРМАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАЕМЩИКОМ**

Проверка потенциального Заемщика проводится на основании:

- a)** документов и сведений, предоставленных Заемщиком; и
- b)** документов и сведений, полученных из внутренних источников информации ЛенОблАИЖК; и
- c)** документов и сведений, полученных из внешних источников информации, включая онлайн-ресурсы государственных учреждений (ФМС, ФНС, Росреестр, БКИ и др.), и в сети «Интернет».

## **5. ОЦЕНКА ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ЗАЕМЩИКА**

### **5.1. Оценка платежеспособности заемщика**

При анализе платежеспособности потенциального Заемщика ЛенОблАИЖК должен оценить три

---

<sup>1</sup> Федеральный закон от 07.08.2001 № 115-ФЗ «О противодействии легализации (отмыванию доходов, полученных преступным путем, и финансирование терроризма)» и нормативные акты Банка России, принятые в его развитие, в том числе Положение ЦБ РФ от 15 октября 2015 года № 499-П «Об идентификации кредитными организациями клиентов, представителей клиента, выгодоприобретателей и бенефициарных владельцев в целях противодействия легализации (отмыванию) доходов, полученных преступным путем, и финансированию терроризма» (далее — законодательство по ПОД/ФТ).

ключевых параметра:

- a) показатель долговой нагрузки (О/Д);
- b) достаточность дохода Заемщика; и
- c) кредитную дисциплину Заемщика.

## **5.2. Показатель долговой нагрузки (коэффициент О/Д)**

5.2.1. Показатель долговой нагрузки характеризует соотношение общего объема ежемесячных расходов Заемщика на исполнение обязательств по всем кредитным договорам к величине ежемесячного дохода Заемщика. Коэффициент долговой нагрузки должен рассчитываться в соответствии с требованиями Указания Банка России от 31.08.2018 № 4892-У «О видах активов, характеристиках видов активов, к которым устанавливаются надбавки к коэффициентам риска, и методике применения к указанным видам активов надбавок в целях расчета кредитными организациями нормативов достаточности капитала» (далее - Указание № 4892-У).

5.2.2. Предельное значение Коэффициента О/Д составляет 50%.

## **5.3. Оценка достаточности дохода заемщика**

Вне зависимости от соблюдения требований к значению Коэффициента О/Д необходимо оценить достаточность средств, доступных Заемщику после исполнения обязательства по Договору займа для:

- a) покрытия всех иных расходов Заемщика; и
- b) поддержания жизненного уровня и потребления семьи потенциального Заемщика на разумно приемлемом уровне.

## **5.4. Кредитная дисциплина заемщика**

5.4.1. При анализе кредитоспособности Заемщика анализируется:

- a) Кредитная история Заемщика;
- b) наличие у Заемщика иных неисполненных обязательств (по налогам и сборам, коммунальным платежам, перед организациями, по исполнительным листам); и
- c) характер исполнения Заемщиком принятых на себя в прошлом обязательств.

## **6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕДЕЛЬНОЙ СУММЫ ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА**

**6.1.** Максимальная сумма предложенного Заемщику Ипотечного займа не должна превышать значения, при котором доход Заемщика не будет соответствовать требованиям, указанным выше.

**6.2.** Максимальная сумма займа устанавливается Паспортом Продукта.

## **7. АНДЕРРАЙТИНГ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ**

### **7.1. Цель андеррайтинга предмета ипотеки**

Целью андеррайтинга Предмета ипотеки является:

- a) обеспечение полноты и достоверности информации об объекте недвижимости, передаваемом в залог;
- b) выявление рисков правового характера, связанных с принятием объекта недвижимости в качестве Предмета ипотеки;
- c) подтверждение возможности залога Предмета ипотеки; и
- d) определение параметров предоставляемого ипотечного займа, в частности, оценка предельной суммы кредитования.

### **7.2. Правовая проверка предмета ипотеки**

7.2.1. При оценке Предмета ипотеки осуществляется проверка по следующим направлениям (на основании представленных документов):

- a) общее:
  - ✓ проверка залогодателя или долевого собственника Предмета ипотеки.  
Запрещается принятие Предмета ипотеки в залог, если собственником или залогодателем Предмета ипотеки является лицо, не обладающее полной дееспособностью и правоспособностью;
  - ✓ проверка полномочий и правоспособности залогодателя на передачу Предмета ипотеки в залог, включая проверку наличия необходимых согласий и разрешений (например, согласия одного из супругов или органов опеки и попечительства) на передачу Предмета ипотеки в залог;
  - ✓ подтверждение права собственности залогодателя на Предмет ипотеки и проверка наличия

оснований для возможного оспаривания или утраты права собственности залогодателя на Предмет ипотеки, в том числе в результате признания сделки по его приобретению недействительной, или оснований для изъятия Предмета ипотеки у залогодателя;

- ✓ проверка отсутствия обременений и иных прав или притязаний третьих лиц
- ✓ в отношении Предмета ипотеки, включая притязания третьих лиц, которые могут возникнуть в связи с нарушением прав таких лиц при приватизации Предмета ипотеки или его отчуждением иным образом;
- ✓ проверка возможного наличия оснований для признания сделки по передаче Предмета ипотеки в залог недействительной или признания обременения в виде ипотеки отсутствующим;
- ✓ отсутствие судебного разбирательства и/или исполнительных документов в отношении Предмета ипотеки;
- ✓ проверка фактического (физического и технического) состояния Предмета ипотеки: соответствие технической документации, наличие перепланировок и иных технических изменений Предмета ипотеки. Указанная проверка может проводиться в том числе на основании отчета об оценке Предмета ипотеки; и
- ✓ анализ правоустанавливающих документов на объект недвижимости на соответствие применимому Законодательству.

**b)** при приобретении предмета ипотеки заемщиком:

- ✓ подтверждение права собственности предыдущего собственника Предмета ипотеки;
- ✓ проверка продавца или долевого собственника Предмета ипотеки;
- ✓ проверка полномочий и правоспособности продавца Предмета ипотеки на продажу Предмета ипотеки Заемщику, включая проверку наличия необходимых согласий
- ✓ и разрешений (например, согласия одного из супругов или органов опеки и попечительства) на отчуждение Предмета ипотеки;
- ✓ полнота предоставленных документов в отношении Предмета ипотеки и продавца объекта недвижимости (для сделок с приобретением); и
- ✓ Идентификация личности и проверка правоспособности продавца (для сделок с приобретением).

7.2.2. Проверка Предмета ипотеки может проводиться как на основании документов, предоставленных потенциальным Заемщиком, так и на основании документов и сведений, полученных в электронном виде через онлайн-ресурсы государственных учреждений и в сети «Интернет».

### **7.3. Оценка стоимости предмета ипотеки**

7.3.1. Стоимость Предмета ипотеки для целей расчета Коэффициента К/З может определяться:

- a)** в соответствии с отчетом об оценке (оценочная стоимость); или
- b)** в соответствии с ценой, указанной в договоре приобретения объекта недвижимости.

7.3.2. Предельная величина Коэффициента К/З не должно превышать 90%. Оставшуюся часть стоимости Предмета ипотеки в ипотечных сделках с приобретением Предмета ипотеки (первоначальный взнос) Заемщик должен оплачивать за счет собственных средств, в том числе полученных из федерального бюджета, бюджетов субъектов Российской Федерации, местных бюджетов либо от организации - работодателя Заемщика.

7.3.3. Не рекомендуется предоставлять Ипотечный займ, если Заемщик формировал первоначальный взнос за счет кредитных средств.

## **8. ПРИНЯТИЕ РЕШЕНИЯ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА**

**8.1.** По результатам рассмотрения заявления Заемщика о предоставлении Ипотечного займа, андеррайтинга потенциального Заемщика и Предмета ипотеки принимается решение о возможности или невозможности предоставления Ипотечного займа потенциальному Заемщику.

**8.2.** По результатам рассмотрения заявления Заемщика необходимо без промедления проинформировать о принятом решении.

**8.3.** По запросу Заемщика необходимо предоставить документальное подтверждение о решении, принятом по результатам рассмотрения заявления о предоставлении Ипотечного займа, если применимо, с

указанием одобренных условий предоставления Ипотечного займа.

**8.4.** ЛенОблАИЖК может отказать Заемщику в предоставлении Ипотечного займа без объяснения причин.

**8.5.** Если Заемщик обращается с заявлением об изменении параметров запрашиваемого Ипотечного займа, необходимо повторно провести оценку платежеспособности потенциального Заемщика, если измененные параметры займа ужесточаются (например, увеличивается сумма займа, срок или повышается ставка).

### Раздел 3 «ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА»

#### 1. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА

##### 1.1. Виды кредитной и обеспечительной документации

В зависимости от вида Предмета ипотеки и особенностей оформления ипотечной сделки заключаются следующие виды кредитной и обеспечительной документации:

- a) Договор займа, в том числе с учетом приложений (при наличии) – всегда подлежит заключению;
- b) договор об ипотеке – подлежит заключению:
  - ✓ всегда – если на момент заключения Договора займа Предмет ипотеки находится в собственности залогодателя; и
  - ✓ по инициативе ЛенОблАИЖК, при условии достижения соглашения между сторонами – в иных случаях;
- c) договор залога прав требования по договору об участии в долевом строительстве – подлежит заключению, если на момент заключения Договора займа такие права находятся в собственности залогодателя;
- d) закладная – оформляется по инициативе ЛенОблАИЖК;
- e) договор поручительства – подлежит заключению по инициативе ЛенОблАИЖК; и
- f) дополнительные соглашения к указанным документам – при необходимости.

##### 1.2. Приобретение предмета ипотеки

В случае приобретения Предмета ипотеки за счет средств Ипотечного займа заключается один из следующих договоров:

- a) договор участия в долевом строительстве / договор уступки права требования по договору участия в долевом строительстве (в случае приобретения на этапе строительства);
- b) договор купли-продажи объекта недвижимости (в случае приобретения готового жилья); и
- c) иные договоры о приобретении Предмета ипотеки.

##### 1.3. Страхование

Условия Договора займа могут также предусматривать заключение договоров/полисов страхования жизни Заемщика, утраты права собственности на объект недвижимости и иные добровольные виды страхования.

#### 2. ТРЕБОВАНИЯ К ДОГОВОРАМ

##### 1.4. Требования к содержанию договора займа

Договор займа должен содержать все сведения, предусмотренные Законодательством, регулирующим ипотечное кредитование, включая следующую информацию:

- a) Информация о ЛенОблАИЖК: наименование, местонахождение.
- b) Условия кредитования:
  - ✓ сумма основного долга;
  - ✓ срок кредитования: срок погашения Ипотечного займа и срок действия Договора займа (если они не совпадают);
  - ✓ валюта: если применимо, наименование иностранной валюты, в которой будет выдан Ипотечный займ, и информация об определении курса иностранной валюты;
  - ✓ процентная ставка: размер процентной ставки в процентах годовых и, если процентная ставка меняется в течение срока действия Договора займа, условия, которые влияют на размер процентной ставки;

- ✓ переменная процентная ставка: текущий размер, порядок расчета, периодичность изменения, описание показателя, на основе которого рассчитывается переменная процентная ставка;
- ✓ полная стоимость займа: в процентах годовых и в денежном выражении, а также примерный размер среднемесячного платежа по возврату Ипотечного займа и уплате начисленных процентов, в каждом случае с учетом требований Законодательства, регулирующего ипотечное кредитование;
- ✓ иные договоры: указание о необходимости заключения Заемщиком иных договоров, требуемых для заключения или исполнения Договора займа;
- ✓ способы обеспечения исполнения обязательств по договору Ипотечного займа, требования к такому обеспечению, порядок предоставления обеспечения;
- ✓ предмет ипотеки: описание и оценка;
- ✓ страхование: виды сопутствующего страхования (при необходимости) и условия страхования;
- ✓ уступка: указание на возможность уступки прав (требований) по Договору займа или договору об ипотеке или передаче прав на закладную; и
- ✓ целевое назначение Ипотечного займа: если применимо.

**с) порядок выплаты:**

- ✓ размер, периодичность и даты платежей по Договору займа;
- ✓ способы перечисления денежных средств в счет осуществления платежей по Договору займа;
- ✓ порядок начисления процентов по договору займа;
- ✓ виды и суммы иных платежей Заемщика по Договору займа в размере, имеющем место на дату заключения Договора займа, при наличии таких платежей;
- ✓ условия и порядок осуществления частичного и полного досрочного погашения Ипотечного займа по инициативе Заемщика или по требованию ЛенОблАИЖК, включая условия для досрочного истребования Ипотечного займа и обращения взыскания на Предмет ипотеки; и
- ✓ ответственность заемщика за ненадлежащее исполнение Договора займа, размер неустойки (штрафа, пени), порядок ее расчета, а также информация о том, в каких случаях данные санкции могут быть применены.

**d) порядок и способ предоставления Ипотечного займа.**

**e) Иные условия:**

- ✓ способы осуществления связи между Заемщиком и Займодавцем;
- ✓ подсудность споров, возникающих в соответствии или в связи с Договором займа;
- ✓ возможность и общие положения о порядке досудебного урегулирования Проблемной задолженности или потенциально проблемной задолженности по Договору займа (при этом информация о праве заемщика потребовать проведения Займодавцем Реструктуризации по закону должна быть указана на первой странице Договора займа); и
- ✓ права ЛенОблАИЖК и обязанности Заемщика в связи с мониторингом финансового состояния Заемщика.

### **1.5. Нотариальное удостоверение**

Нотариальное удостоверение договоров, заключаемых в ходе ипотечного кредитования, требуется в следующих случаях:

- a)** по желанию сторон;
- b)** 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;
- c)** при заключении договора по отчуждению долей в праве общей собственности на объект недвижимости (за исключением случаев отчуждения долей всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке);
- d)** при заключении договора об ипотеке / договора залога прав требования / договора по отчуждению объекта недвижимости, принадлежащего несовершеннолетнему или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, находящемуся под опекой/ попечительством; и
- e)** в иных случаях, установленных действующим Законодательством Российской Федерации.

## **1.6. Количество экземпляров**

2.1.1. Договоры, заключаемые в ходе совершения сделок ипотечного кредитования, в случае оформления на бумажном носителе, должны заключаться в количестве экземпляров, равном количеству сторон договора (каждой стороне договора как минимум по одному экземпляру).

2.1.2. Отдельный экземпляр договора также может быть оформлен для соответствующего органа государственной регистрации, если это требуется в соответствии с Законодательством. После осуществления всех необходимых регистрационных действий каждая сторона получает свой экземпляр договора.

2.1.3. В случае нотариального удостоверения договора отдельный экземпляр может быть оформлен для нотариуса.

2.1.4. Закладная оформляется в одном экземпляре. Закладная с отметкой о регистрации ипотеки подлежит хранению у ЛенОблАИЖК или в назначенном Займодавцем депозитарии до момента полного исполнения обязательств Заемщика по Договору займа.

## **3. ИДЕНТИФИКАЦИЯ УЧАСТНИКОВ СДЕЛКИ**

3.1. До момента подписания кредитной, обеспечительной и иной документации по Ипотечной сделке ипотечного кредитования необходимо провести Идентификацию всех сторон сделки (Заемщиков, залогодателей, поручителей, продавцов и др.), а также их Представителей / Выгодоприобретателей / Бенефициарных владельцев (при наличии).

3.2. Необходимо произвести фотографирование всех участников сделки.

## **3. ИНФОРМИРОВАНИЕ ОБ УСЛОВИЯХ ИПОТЕЧНОЙ СДЕЛКИ**

### **4.1. Информирование заемщиков и иных участников сделки об основных условиях заключаемых договоров до момента подписания**

До момента подписания кредитной, обеспечительной и иной документации по Ипотечной сделке сотрудник убедиться в понимании заемщиками информации в отношении подписываемых договоров.

Сотрудник ЛенОблАИЖК обязан предоставить, насколько возможно, исчерпывающие ответы на все вопросы Заемщика по условиям кредитования в рамках выбранного Заемщиком конкретного Ипотечного продукта. Не допускается отказ в информировании Заемщика об отдельных условиях Договора займа.

### **4.2. Информирование об условиях обслуживания ипотечного займа**

В любой момент времени после подписания Договора займа и до момента полного погашения Ипотечного займа по запросу Заемщика необходимо предоставлять полную информацию об условиях обслуживания Ипотечного займа, включая следующую информацию:

- a) порядок уплаты:
  - ✓ размер, периодичность и даты платежей по Договору займа;
  - ✓ даты и размеры произведенных и предстоящих платежей Заемщика по Договору займа;
  - ✓ все способы осуществления платежей по Договору займа;
  - ✓ реквизиты ЛенОблАИЖК и соответствующих счетов, используемых для осуществления платежей по Договору займа, в том числе в отношении нового залогодержателя в случае уступки прав по Договору займа или передачи прав на Закладную, при этом по запросу Заемщика такая информация должна быть предоставлена на бумажном носителе, заверенном уполномоченным сотрудником ЛенОблАИЖК, или в электронном виде с использованием дистанционных каналов связи;
  - ✓ размер задолженности Заемщика перед Займодавцем по Договору займа по состоянию на дату осуществления Заемщиком запроса о предоставлении такой информации;
  - ✓ виды и суммы иных платежей Заемщика по Договору займа, при наличии таких платежей;
  - ✓ условия и порядок осуществления частичного и полного досрочного погашения Ипотечного займа; и
  - ✓ ответственность Заемщика за ненадлежащее исполнение Договора займа, размер неустойки (штрафа, пени), порядок ее расчета, а также информация о том, в каких случаях данные санкции могут быть применены.
- ✓
- b) Изменение условий выплаты:
  - ✓ смена Залогодержателя: переход прав ЛенОблАИЖК по Договору займа к иному лицу, включая переход прав на основании передачи прав на Закладную или соглашения об уступке прав (требований) по Договору займа или передаче прав на Закладную;
  - ✓ изменение ставки: в случае снижения или увеличения процентной ставки по Ипотечному займу;
  - ✓ смена способа осуществления платежей по Договору займа, в том числе бесплатного, включая

- ✓ изменения реквизитов ЛенОблАИЖК для осуществления платежей;
- ✓ смена сторонней организации, осуществляющей обслуживание Ипотечного займа.

**с) обмен информацией:**

- ✓ способы обмена информацией и порядок взаимодействия между Залогодержателем и заемщиком;
- ✓ наименование, контактные данные (телефон, сайт, адрес) и способы взаимодействия с организацией, осуществляющей обслуживание Ипотечного займа, если обслуживание Ипотечного займа осуществляет не ЛенОблАИЖК; и
- ✓ порядок подтверждения целевого использования Ипотечного займа, если такое подтверждение требуется.

**d) Изменение финансового состояния:**

- ✓ информация о порядке действий Заемщика в случае ухудшения его финансового состояния, указанная;
- ✓ условия внесудебного урегулирования Проблемной задолженности или Потенциально проблемной задолженности; и
- ✓ условия судебного взыскания.

**e) страхование:**

В случае обязанности Заемщика заключить договор страхования в пользу ЛенОблАИЖК в качестве одного из выгодоприобретателей, ЛенОблАИЖК, помимо предоставления информации в соответствии с требованиями, установленными Постановлением Правительства РФ от 30.04.2009 № 386 «О случаях допустимости соглашений между кредиторами и страховыми организациями», должен информировать Заемщика о:

- ✓ необходимости оплаты страховой премии по договору/полису страхования;
- ✓ негативных для Заемщика последствиях, установленных Договором займа в отношении несоблюдения обязанности по заключению договора страхования в пользу ЛенОблАИЖК в качестве одного из выгодоприобретателей;
- ✓ требованиях к выбору страховой компании, предусмотренных Договором займа; и
- ✓ о возможности смены страховой компании по инициативе Заемщика и о необходимости и процедуре согласования страховой компании с ЛенОблАИЖК.

**f)** предмет ипотеки: в случае приобретения объекта недвижимости на этапе строительства, уведомить о порядке действий Заемщика по внесению изменений в кредитную и обеспечительную документацию (при необходимости), необходимость страхования Предмета ипотеки после завершения строительства и оформления права собственности на Предмет ипотеки в качестве объекта завершеного строительства.

#### **4. ОТКАЗ ЗАЕМЩИКА ОТ ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА И ДОСРОЧНЫЙ ВОЗВРАТ ЗАЙМА**

**5.1.** В соответствии с Законодательством Российской Федерации Заемщик имеет право бесплатно отказаться от получения Ипотечного займа, в том числе после подписания Договора займа, до момента фактического предоставления займа.

**5.2.** Заемщик имеет право вернуть досрочно всю сумму полученного Ипотечного займа или ее часть, уведомив об этом ЛенОблАИЖК способом, установленным Договором займа. При этом Заемщик обязан уплатить ЛенОблАИЖК проценты по ипотечному займу на возвращаемую сумму Ипотечного займа включительно до дня фактического возврата соответствующей суммы Ипотечного займа или ее части.

**5.3.** Отказ от получения займа или досрочный возврат части Ипотечного займа не влекут за собой необходимость расторжения договора страхования, оформленного при получении Ипотечного займа. По желанию Заемщика договор страхования может быть расторгнут в порядке и на условиях, предусмотренных Законодательством и заключенным договором страхования.

#### **5. ПОГАШЕНИЕ ИПОТЕЧНОГО ЗАЙМА**

После полного исполнения заемщиком обязательств по договору займа происходит погашение регистрационной записи об ипотеке предмета ипотеки в пользу ЛенОблАИЖК.

## Раздел 4 «ДОСУДЕБНОЕ УРЕГУЛИРОВАНИЕ ПРОБЛЕМНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ»

### 1. ПРИНЦИПЫ ДОСУДЕБНОГО УРЕГУЛИРОВАНИЯ

Общие направления политики ЛенОблАИЖК в отношении порядка урегулирования Проблемной задолженности или потенциально проблемной задолженности Заемщиков базироваться на следующих принципах:

**а) добровольность**

Выбор варианта урегулирования Проблемной задолженности или потенциально проблемной задолженности осуществляется на добровольной основе. ЛенОблАИЖК вправе рассчитать и предложить Заемщику взаимовыгодные варианты урегулирования Проблемной задолженности или потенциально проблемной задолженности в случае возникновения или угрозы возникновения просрочки, но не вправе принуждать Заемщика к их выбору. Исключения составляют случаи обращения Заемщиков, оказавшихся в трудной жизненной ситуации, с требованием об изменении условий Договора займа, оформленным в соответствии с положениями Закона о потребительском займе:

в данном случае, при выборе варианта Реструктуризации для урегулирования Проблемной задолженности или потенциально проблемной задолженности, ЛенОблАИЖК должен осуществить Реструктуризацию по закону.

**б) сохранение баланса интересов заемщика и ЛенОблАИЖК**

В рамках досудебного урегулирования Проблемной задолженности или потенциально проблемной задолженности Заемщика должен соблюдаться баланс интересов Заемщика и ЛенОблАИЖК. При этом результатом такого урегулирования должна являться выработка обоюдовыгодных условий, как для Заемщика, так и для ЛенОблАИЖК.

Баланс интересов достигается за счет одновременного выполнения следующих условий:

**I) Интерес заемщика (залогодателя):**

- 1) сохранение жилого помещения – Предмета ипотеки в собственности Заемщика (залогодателя);
- 2) сохранение (т. е. отсутствие увеличения) уровня Полной стоимости займа в процентном выражении в среднегодовом исчислении за весь срок Ипотечного займа; и
- 3) посильность платежной и долговой нагрузки по Ипотечному займу.

**II) Интерес ЛенОблАИЖК:**

- 1) сохранение или восстановление платежей по Ипотечному займу;
- 2) сохранение, по возможности, уровня Полной стоимости займа в процентном выражении в среднегодовом исчислении за весь срок Ипотечного займа; и
- 3) для компенсации потерь ЛенОблАИЖК вследствие оформления Периода восстановления в рамках Реструктуризации по стандарту может быть увеличена процентная ставка по Ипотечному займу.

### 2. ПОДГОТОВКА К УРЕГУЛИРОВАНИЮ

После того, как Заемщик сообщит о наличии признаков потенциально проблемной задолженности или ЛенОблАИЖК самостоятельно обнаружит возникновение признаков наличия Проблемной задолженности, сотрудник ЛенОблАИЖК должен:

**а)** выявить действительные причины (факторы) наличия Проблемной задолженности или потенциально проблемной задолженности;

**б)** оценить, имеет ли причина (фактор) возникновения Проблемной задолженности или потенциально проблемной задолженности временный или постоянный характер;

**с)** по согласованию с Заемщиком выбрать способ урегулирования Проблемной задолженности или потенциально проблемной задолженности, за исключением следующих случаев:

- ✓ когда Заемщик обратился к ЛенОблАИЖК с требованием об изменении условий Договора займа в рамках Реструктуризации по закону – в данном случае выбор варианта изменения условий Договора займа осуществляется Заемщиком; или
- ✓ когда имеются основания для урегулирования в судебном порядке в соответствии с Разделу «Ответственное судебное взыскание»;

**д)** предоставить Заемщику информацию об исчерпывающем перечне документов и действий, которые должен предоставить или совершить Заемщик для целей урегулирования Проблемной

задолженности или Потенциально проблемной задолженности в досудебном порядке способом, определенным в соответствии с пунктом выше, при этом такой перечень должен быть посильным для Заемщика и разумно необходимым для целей урегулирования Проблемной задолженности или Потенциально проблемной задолженности. Перечень документов, необходимых для осуществления Реструктуризации по закону, содержится в Законе о потребительском кредите.

### **3. РЕСТРУКТУРИЗАЦИЯ ПО УСМОТРЕНИЮ ЛЕНОБЛАИЖК**

ЛенОблАИЖК может по своему усмотрению принять решение о реструктуризации Ипотечного займа, в случае несоответствия требованиям Реструктуризации по закону.

### **4. ОСНОВАНИЯ ОТКАЗА В ПРОВЕДЕНИИ РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ**

ЛенОблАИЖК имеет право отказать в проведении Реструктуризации по закону в случаях, предусмотренных Законом о потребительском кредите.

ЛенОблАИЖК имеет право отказать в проведении Реструктуризации по собственному стандарту, в том числе в случае:

a) выявления факта предоставления Заемщиком/залогодателем Предмета ипотеки ложной или недостоверной информации при получении Ипотечного займа и/или при подаче заявления о реструктуризации;

b) выявления новым Залогодержателем, получившим права (требования) по Договору займа в результате их уступки или передачи прав на Закладную, факта оплаты предшествующим Займодавцем или иными третьими лицами платежей за Заемщика в период до момента обращения за реструктуризацией, осуществленных с целью умышленного сокрытия проблем с обслуживанием Ипотечного займа, в том числе в связи с планируемой продажей или секьюритизацией такого Ипотечного займа (данный случай не распространяется на оплату Ипотечного займа за счет средств субсидий из федерального бюджета или бюджета субъектов Российской Федерации, средств работодателя или средств страховых выплат);

c) значительного снижения стоимости Предмета ипотеки ввиду его утраты или существенного повреждения, в результате чего сумма непогашенной задолженности по Договору займа превышает текущую рыночную стоимость Предмета ипотеки;

### **5. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ КРЕДИТОВАНИЯ ПРИ РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ**

Способы изменения условий кредитования при Реструктуризации по закону приведены в Законе о потребительском кредите.

#### **5.1. Приостановка начисления штрафных санкций**

После того, как Заемщик предоставит ЛенОблАИЖК заявление об осуществлении реструктуризации и все необходимые для этого документы начисление пеней и штрафов за ненадлежащее исполнение обязательств по Договору займа при условии, что Заемщик и условия полученного им Ипотечного займа соответствуют критериям, при которых может быть осуществлена реструктуризация в соответствии со Стандартом прекращаются.

#### **5.2. Изменение размера периодических платежей в период восстановления**

5.2.1. Временное снижение размера периодических платежей на период восстановления платежеспособности Заемщика («периода восстановления») и возобновление периодических платежей после Периода восстановления.

5.2.2. Минимальная продолжительность периода восстановления — не менее 3 месяцев.

5.2.3. Максимальная продолжительность периода восстановления — не более 6 месяцев с возможностью его досрочного прекращения по желанию Заемщика.

5.2.4. В течение Периода восстановления:

a) размер периодического платежа по Ипотечному займу может быть снижен до размера, указанного в заявлении о реструктуризации и позволяющего Заемщику обслуживать Ипотечный займ с учетом изменения его финансового состояния. при этом размер периодического платежа в течение Периода восстановления:

✓ должен составлять не менее 10 % от размера периодического платежа, предусмотренного Договором займа до подачи Заемщиком заявления о реструктуризации; и

✓ должен составлять не более чем 50 % от размера периодического платежа, предусмотренного Договором займа до подачи Заемщиком заявления о реструктуризации;

**b)** Заемщик вправе осуществлять периодические платежи в размере, превышающем размер периодического платежа, предусмотренный условиями реструктуризации. Разница между предусмотренными условиями реструктуризации и фактическим размером платежа по заявлению Заемщика направляется на досрочное погашение задолженности по оплате процентов, суммы основного долга или иной задолженности по Ипотечному займу в соответствии с очередностью, указанной в пункте с) ниже;

**c)** очередность погашения обязательств из суммы периодического платежа:

✓ оплата просроченной задолженности по оплате процентов на дату реструктуризации (при наличии);

✓ оплата просроченной задолженности по возврату суммы основного долга по Ипотечному займу на дату реструктуризации (при наличии);

✓ оплата процентов, начисленных в прошедшем процентном периоде;

✓ возврат суммы основного долга по Ипотечному займу.

5.2.5. после Периода восстановления:

**a)** Размер периодических платежей увеличивается в целях необходимости выплаты Заемщиком:

I) начисленных, но неуплаченных процентов за Период восстановления;

II) неоплаченных платежей по возврату основного долга за Период восстановления;

III) пеней и иных предусмотренных Договором займа неустоек за нарушение условий Договора займа в размере, имевшем место на дату оформления реструктуризации;

IV) просроченной задолженности, имевшейся на дату оформления реструктуризации;

**b)** Если по условиям реструктуризации в течение Периода восстановления размер периодического платежа был снижен, в результате чего его размер оказался недостаточным для уплаты в полном объеме процентов, начисленных в течение Периода восстановления, то по окончании периода восстановления размер периодического платежа должен быть повышен таким образом, чтобы сумма процентов, начисленных в течение Периода восстановления, но не уплаченных Заемщиком, была полностью оплачена Заемщиком в равных частях в каждую дату периодического платежа в течение всего срока погашения Ипотечного займа .

### **5.3. Изменение срока кредитования**

В целях снижения платежа после Периода восстановления по согласованию с Заемщиком срок возврата Ипотечного займа может быть увеличен до предельного значения, установленного стандартными ипотечного кредитования ЛенОблАИЖК с учетом предельного возраста Заемщика, но не более чем на 10 лет относительного изначального срока, предусмотренного Договором займа до реструктуризации.

## **6. НАРУШЕНИЕ УСЛОВИЙ РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ ЗАЕМЩИКОМ**

В случае нарушения Заемщиком условий Договора займа после реструктуризации ЛенОблАИЖК может взимать неустойки и требовать полного досрочного погашения Ипотечного займа и обращения взыскания на Предмет ипотеки в соответствии с Законодательством и условиями Договора займа.

## **7. ОФОРМЛЕНИЕ РЕСТРУКТУРИЗАЦИИ**

Оформление Реструктуризации по закону должно осуществляться в соответствии с требованиями Закона о потребительском кредите, при этом изменение условий Договора займа осуществляется на основании предоставленного заемщиком требования.

Оформление Реструктуризации по стандарту должно осуществляться способами, указанными ниже:

**a)** В случае принятия положительного решения об осуществлении реструктуризации оформление реструктуризации происходит в течение 30 дней с даты обращения Заемщика с заявлением об осуществлении реструктуризации при условии предоставления Заемщиком всех необходимых документов и совершения всех необходимых действий.

**b)** Изменение условий Договора займа осуществляется на основании дополнительного соглашения к Договору займа, заключенному Заемщиком и Займодавцем.

с) При наличии Закладной возможно внесение изменений в Закладную путем передачи в орган регистрации соглашения об изменении содержания Закладной или соглашения об аннулировании Закладной и выдачи новой Закладной.

#### **8. ОТЧУЖДЕНИЕ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ**

Способы отчуждения предмета ипотеки:

а) отступное: передача Предмета ипотеки на баланс ЛенОблАИЖК по рыночной цене в счет полного прекращения долга, при этом если рыночная цена Предмета ипотеки превышает остаток задолженности по Ипотечному займу, положительная разница между размером такой задолженности и рыночной ценой Предмета ипотеки подлежит перечислению Заемщику в сроки, согласованные сторонами и отраженные в соответствующем соглашении об отступном;

б) продажа предмета ипотеки заемщиком третьим лицам: на рыночных условиях под контролем ЛенОблАИЖК или продажа Предмета ипотеки ЛенОблАИЖК на условиях, согласованных с Заемщиком.

#### **9. РЕАЛИЗАЦИЯ ПРЕДМЕТА ИПОТЕКИ**

Реализация Предмета ипотеки в рамках обращения взыскания в судебном порядке происходит в соответствии с Законом об ипотеке, ГК РФ и иными нормами Законодательства Российской Федерации.