

**Открытое акционерное общество  
«Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»**

---

**Основные требования  
к участникам Программы Стимул,  
структура договоров**

***Начальник управления проектного финансирования  
Дмитрий Подкопаев***

***Всероссийская конференция  
«Ипотечное кредитование в России: перезагрузка рынка»  
9-10 декабря 2009 г., Москва***



## ТИПОВОЙ ГРАФИК РЕАЛИЗАЦИИ ПРОЕКТА

- Общий срок предоставления займа:  
проекты в стадии реализации – до 3 квартала 2011г.;  
новые проекты – 24 месяца.
- Исполнение Оферты Гарантом наступает за 2-3 месяца до окончания срока займа.
- К моменту исполнения Оферты Гарантом объекты долевого строительства должны быть **переданы участникам долевого строительства.**
- Таким образом, срок на завершение строительства и ввод Объекта в эксплуатацию составляет 19 месяцев.





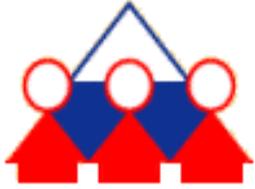
## ЦЕЛЕВЫЕ НАЗНАЧЕНИЯ ЗАЙМОВ АИЖК



Максимально возможный размер целевых займов Агентства на финансирование участников Проекта определяется как общая **сумма затрат на завершение строительства**.

**Максимальная сумма возможного финансирования** каждого Участника Проекта в рамках установленной суммы: Дольщики – 100%, Гарант – 70%; Застройщик – 70%.

Использование целевых займов на одного из Участников Проекта уменьшает возможный объем заимствований на других Участников.

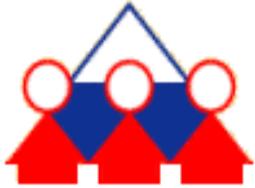


## ТРЕБОВАНИЯ К УЧАСТНИКАМ ПРОГРАММЫ - КРЕДИТОР ПРОЕКТА\*

---

1. Наличие **Генеральной лицензии** на осуществление банковских операций.
2. Величина **валюты баланса** больше 3 млрд. рублей.
3. Размер **собственных средств (капитала)** больше 1 млрд. рублей.
4. Выполнение **обязательных нормативов деятельности кредитной организации**, установленных Центральным Банком России в соответствии с Инструкцией ЦБ РФ от 16 января 2004г. № 110-И «Об обязательных нормативах банков».

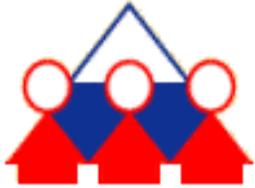
\*Примечание: Полный список требований к кредитной организации указан в Заявке, опубликованной на сайте [www.ahml.ru](http://www.ahml.ru)



## ТРЕБОВАНИЯ К УЧАСТНИКАМ ПРОГРАММЫ - КРЕДИТОР ПРОЕКТА

---

1. **Размер целевого займа** - не более величины лимита, установленного Агентством на Кредитора, за вычетом ранее предоставленных и не погашенных беззалоговых целевых займов, размещенных депозитов Агентства или иных активных операций.
2. Целевой заем **без залогового обеспечения** устанавливается для банков, имеющих действующие рейтинги международных рейтинговых агентств не ниже минимально допустимых уровней. Необходимо ежемесячное подтверждение рейтинга.
3. **Размер обеспеченного целевого займа** не может превышать рыночной стоимости залогового актива, подтвержденной заключением независимого оценщика или аудитора АИЖК, или специализированной «сервисной» компанией, или профильным подразделением АИЖК с учетом залогового коэффициента.



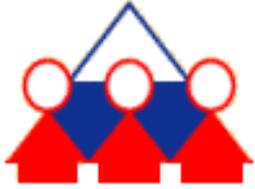
# ЦЕЛЕВЫЕ ЗАЙМЫ НА ЗАЛОГОВОЙ ОСНОВЕ

## Кредитор финансирует Застройщика



## Кредитор финансирует Дольщика





## ТРЕБОВАНИЯ К УЧАСТНИКАМ ПРОГРАММЫ - ГАРАНТ ПО СБЫТУ

---

1. **Юридическое лицо**, созданное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации.
2. Юридическое лицо – Гарант, предоставляет гарантию на приобретение жилья по цене, не выше установленной Министерством регионального развития по соответствующему региону.
3. **Финансовое положение** Гаранта должно отвечать требованиям Кредитора и Агентства. Гарантии (оферты) выкупить жилые помещения должны быть приняты Кредитором проекта и акцептованы застройщиком, осуществляющим непосредственную реализацию проекта жилищного строительства.
4. Наличие **собственных средств не менее 30% на выкуп** оставшихся жилых помещений по Проекту.
5. Агентство заинтересовано в привлечении Региональных операторов\* в качестве Гарантов по сбыту .

*\* Примечание: Региональный оператор - юридическое лицо, созданное органами региональной государственной власти, основной деятельностью которого является организация и развитие ипотечного жилищного кредитования и привлечение инвестиций в сферу ипотечного кредитования. Региональный оператор выполняет функции Поставщика и Агента по сопровождению, а также может выполнять функции Первичного кредитора и/или Агента по взысканию и/или Эксперта*



## БАЗОВЫЕ ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТАМ

---

Проекты, которые могут стать участниками Программы:

1. Реализация Проекта осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004г. **№214-ФЗ** «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской федерации».
2. Проекты в **стадии реализации** (разрешение на строительство получено до 01 июля 2009 года) и **высокой степени готовности**.
3. **Новые проекты** (Разрешение на строительство выдано после 01.07.09г.) при условии соответствия проекта требованиям (стандартам) жилья эконом-класса, которые разрабатываются Министерством регионального развития.



## ОСНОВНЫЕ ПАРАМЕТРЫ ЦЕЛЕВЫХ ЗАЙМОВ

---

- **Сумма:**

  - на строительство – 70% от требуемой суммы;

  - на кредитование дольщиков – 100%.

- **Срок** – до 24 месяцев (с даты выдачи первого займа).

- **Ставка** (индикативно):

  - до 1 года – ставка рефинансирования ЦБ+1%, но не менее 10,5% годовых;

  - свыше 1 года – ставка рефинансирования ЦБ+1,5%, но не менее 11,0% годовых.

- **Обеспечение:**

  - без залога – в рамках установленных лимитов для 30-и крупнейших банков и банков, имеющих действующие рейтинги;

  - с залогом – сверх установленного лимита для 30-и крупнейших банков и банков, имеющих действующие рейтинги, для банков, не имеющих действующих кредитных рейтингов.

- **Погашение процентов** – ежемесячно.

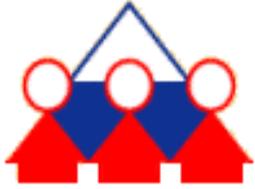
- **Погашение основной суммы** – единовременно в конце срока.



## УСЛОВИЯ ФИНАНСИРОВАНИЯ ГАРАНТА ПО СБЫТУ

---

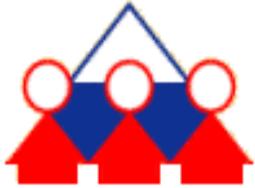
- **Срок** – 5 лет, выдача после окончания строительства, ввода в эксплуатацию и оформления прав Собственности;
- **Ставка** – 12% годовых;
- **Погашение процентов** – ежемесячно/ ежеквартально, за счет сдачи в наем или продажи жилья;
- **Погашение основной суммы долга** – единовременно в конце срока.



## АЛГОРИТМ РАБОТЫ АИЖК С КРЕДИТОРОМ ПРОЕКТА

---

- Кредитор присылает **подписанную заявку** по установленной форме на имя Генерального директора АИЖК с просьбой рассмотреть возможность финансирования проекта.
- Кредитор предоставляет должным образом заверенную **Информационную карту по проекту** и Проектную декларацию.
- Кредитор предоставляет **бухгалтерскую отчетность** для расчета лимита риска.
- АИЖК рассчитывает **лимит** на Кредитора и условия предоставления займа на залоговой и беззалоговой основе.
- **В качестве залога могут выступать:** Государственные ценные бумаги, корпоративные облигации АИЖК; ипотечные облигации с инвестиционным рейтингом или поручительством АИЖК; закладные на жилье; закладные ДУДС; закладные на землю; закладная на пай ЖСК; закладная на пай ПИФа недвижимости; права по кредитному договору, обеспеченному правами требования по договору участия в долевом строительстве.
- На основе лимита и анализа проекта АИЖК принимает **решение о финансировании проекта.**
- **Подписание** Соглашения о фондировании и других договоров.



## ПОДПИСАНИЕ ДОКУМЕНТОВ В РАМКАХ РЕАЛИЗАЦИИ ПРОГРАММЫ

---

В рамках реализации Программы между Кредитором, Гарантом и Агентством подписывается трехстороннее Соглашение о фондировании в составе:

- **Приложение №1.** Заверенная Агентством копия документа «Основные условия реализации АИЖК программы по стимулированию кредитования Застройщиков, реализующих проекты строительства жилья экономического класса и физических лиц, приобретающих жилые помещения в рамках данных проектов».
- **Приложение №2.** Заверенная застройщиком копия проектной декларации, отвечающей требованиям Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».
- **Приложение №3.** Сводная ведомость существенных условий по основным срокам, объему средств и обязательств Сторон Соглашения, подписанная Сторонами.
- **Приложение №4.** Заверенная кредитором Проекта копия заключенного Кредитором Проекта с заказчиком-застройщиком по Проекту договора (кредитной линии) на финансирование строительства по Проекту.
- **Приложение №5.** Заверенный Гарантом по сбыту проект документов, которые составляют Гарантию (оферту) выкупа нереализованного жилья по Проекту, согласованные с заказчиком-застройщиком.
- **Приложения №№6-9.** Типовые условия и формы АИЖК.



## РЕАЛИЗУЕМЫЕ (ПИЛОТНЫЕ) ПРОЕКТЫ

№ на карте	Кредитор	Описание Проекта	Площадь жилых помещений
1	ОАО «МДМ-банк»	<b>г.Новосибирск</b> 1) Многоквартирный 3-17 этажный жилой дом, 2 очередь 2) Жилой многоквартирный 10-ти этажный трехсекционный дом	10 401 кв.м 7 714 кв.м
2	ОАО «ГПБ-Ипотека»	<b>г.Кемерово</b> 10 этажный, 368 квартирный жилой дом	21 271 кв.м
3	ОАО «Газпромбанк»	<b>г. Архангельск</b> Группа многоэтажных жилых домов	32 868 кв.м
4	ОАО «Ханты-Мансийский Банк»	<b>г. Тихвин, Ленинградская обл.</b> 1) Три монолитных 9-ти этажных дома 2) 14-ти этажный жилой дом	24 952 кв.м 65 510 кв.м

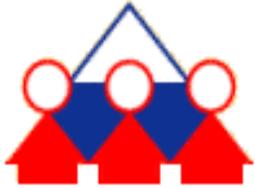


## ПРОЕКТЫ В СТАДИИ РАЗРАБОТКИ

В настоящее время рассматриваются заявки на участие Банков-Кредиторов из разных регионов Российской Федерации.



Общая сумма фондирования по рассматриваемым заявкам от 12-ти банков составляет **8,0 млрд. рублей**. Общая площадь объектов жилищного строительства по заявкам составляет порядка **250 тыс. кв.м.**



## КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Информация о Программе - <http://ahml.ru/stroika/index.shtml>

Адрес АИЖК: 117418 г. Москва, ул. Новочеремушкинская дом 69-Б

Телефон – (495) 775-47-40, электронный адрес – [Building@ahml.ru](mailto:Building@ahml.ru)

Начальник Управления проектного финансирования –

Подкопаев Дмитрий Борисович

Схема проезда:

поворот с ул.Профсоюзной на  
ул.Гарibaldi, с ул.Гарibaldi поворот  
направо на ул. Новочеремушкинская.

