

Приобретение готового жилья

Утвержден приказом от 26.08.2016 № 235-од

(с учетом изменений, утвержденных приказом от __.03.2017 № __-од)

Дата начала действия 01.01.2017

Параметр	Описание																									
Целевая аудитория	Физические лица, кроме участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих																									
Совместимость с ипотечными опциями	<p>1. Допускается применение опций:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Опция «Материнский капитал» ○ Опция «Справка о доходах по форме кредитора» ○ Опция «Переменная ставка» ○ Опция «Апартаменты» ○ Опция «Легкая ипотека» <p>2. Сочетаемость опций:</p> <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th>Опция</th> <th>Легкая ипотека</th> <th>Апартаменты</th> <th>Переменная ставка</th> <th>Справка о доходах по форме кредитора</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Материнский капитал</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>+</td> </tr> <tr> <td>Справка о доходах по форме кредитора</td> <td>-</td> <td>+</td> <td>+</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Переменная ставка</td> <td>+</td> <td>-</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Апартаменты</td> <td>-</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>3.</p>	Опция	Легкая ипотека	Апартаменты	Переменная ставка	Справка о доходах по форме кредитора	Материнский капитал	-	-	-	+	Справка о доходах по форме кредитора	-	+	+		Переменная ставка	+	-			Апартаменты	-			
Опция	Легкая ипотека	Апартаменты	Переменная ставка	Справка о доходах по форме кредитора																						
Материнский капитал	-	-	-	+																						
Справка о доходах по форме кредитора	-	+	+																							
Переменная ставка	+	-																								
Апартаменты	-																									
Цель кредита (займа)	<p>1. Приобретение квартиры в многоквартирном доме (в том числе жилом доме блокированной застройки) путем заключения договора купли-продажи.</p> <p>2. Приобретение объекта недвижимости, находящегося в собственности АО «АИЖК»</p>																									
Срок кредита (займа)	От 36 до 360 месяцев																									
Сумма кредита (займа)	<p>1. Минимальная: 300 000 руб.</p> <p>2. Максимальная сумма в зависимости от местонахождения предмета ипотеки не может превышать:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 20,00 млн руб. – для г. Москвы, Московской области и г. Санкт-Петербурга; ○ 10,00 млн руб. – для иных субъектов Российской Федерации. 																									
Залоговое обеспечение	Залог приобретаемого объекта недвижимости (с оформлением закладной) — по факту оформления права собственности на приобретаемое жилье																									
Страховое обеспечение	<p>1. Личное страхование (оформляется по желанию заемщика).</p> <p>2. Имущественное страхование (по факту оформления права собственности заемщика (залогодателя) на приобретаемое жилое помещение)</p>																									
Коэффициент К/З (кредит/залог)	<p>1. Не более 80%, за исключением случаев, описанных в пп. 2-3.</p> <p>2. Не более 60% — если предмет ипотеки расположен в населенном пункте, отнесенном к 5 группе населенных пунктов².</p> <p>3. Не более 50% — если при определении платежеспособности учитывается доход только от предпринимательской деятельности и/или доход заемщика-собственника бизнеса (полученный от этого бизнеса).</p> <p>4. В случае применения совместно с продуктом опции, максимальное</p>																									

Параметр	Описание
	значение коэффициента К/З устанавливается условиями опции.
Порядок предоставления кредита (займа)	Ипотечный кредит (заем) предоставляется единовременно
Процентная ставка и порядок погашения кредита (займа)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Значения процентной ставки, вычетов и надбавок, утвержденные АО «АИЖК». 2. Погашение аннуитетными ежемесячными платежами. 3. Для опции «Переменная ставка» применяются процентная ставка и порядок погашения, установленные условиями опции.
<p>До выдачи ипотечного кредита (займа) необходимо получение положительного заключения АО «АИЖК» о проведенном андеррайтинге заемщика и объекта недвижимости посредством Автоматизированной системы андеррайтинга (АСА) для суммы кредита (займа) в размере:</p> <ul style="list-style-type: none"> • более 5,00 млн руб. для объектов недвижимости, расположенных в г. Москве, Московской области и в г. Санкт-Петербурге; • более 2,00 млн руб. для объектов недвижимости, расположенных в иных субъектах Российской Федерации. 	
<p>² Согласно Методике оценки кредитоспособности и платежеспособности заемщика.</p>	

Приобретение квартиры на этапе строительства

Процентная ставка

- 9,00% — при сумме кредита до 50% (включительно) от стоимости квартиры
- 9,25% — при сумме кредита от 51 до 70% (включительно) от стоимости квартиры
- 9,50% — при сумме кредита от 71 до 80% (включительно) от стоимости квартиры

Процентная ставка увеличивается на 0,5% при подтверждении заемщиком доходов [Справкой по форме кредитора](#) либо при применении опции «Легкая ипотека».

Процентная ставка может быть снижена на 0,25% при приобретении квартиры многодетной семьей, участником программы «Жилье для российской семьи», а также в Дальневосточном федеральном округе или Байкальском регионе.

Требования к заемщикам

Возраст: от 21 до 65 лет (на дату погашения кредита)

Стаж работы:

- Работники по найму — не менее 6 месяцев на последнем месте работы
- Индивидуальные предприниматели должны осуществлять безубыточную предпринимательскую деятельность не менее 24 месяцев

Созаемщики: по одному кредиту заемщиками (созаемщиками) могут быть до 4-х человек, включая супругов, в том числе гражданских, и близких родственников

Условия предоставления кредита

Срок кредита: от 3 до 30 лет

Сумма ипотечного кредита:

- для Москвы, Московской области и Санкт-Петербурга:
300 000 — 20 000 000 рублей РФ, до 80% от стоимости, передаваемой в залог недвижимости;
- для остальных регионов:
300 000 — 10 000 000 рублей РФ, до 80% от стоимости, передаваемой в залог недвижимости.

Требования к строящемуся объекту:

- Оформление по 214-ФЗ
- Любая стадия строительства
- Аккредитация в АИЖК: приобретаемая недвижимость должна находиться в объекте, включенном в один из перечней аккредитованных объектов строительства. [Обширный перечень аккредитованных объектов АО «АИЖК»](#). Легко аккредитовать любой другой объект.

В залог оформляется:

- на этапе строительства — залог прав требования участника долевого строительства (с оформлением закладной)
- по факту оформления права собственности на приобретаемую квартиру — залог квартиры (с оформлением закладной)

Виды собственности и состав собственников:

- Вы можете оформить собственность на одного заемщика, общую долевую собственность на нескольких заемщиков, общую совместную собственность на заемщиков-супругов

- При наличии разрешения органа опеки можно оформить собственность и на детей

Страхование:

- Обязательным является имущественное страхование (страхование рисков, связанных с утратой (гибелью) или повреждением приобретаемого недвижимого имущества). Договор имущественного страхования заключается после завершения строительства

- По желанию заемщика может быть произведено личное страхование и страхование от утраты права собственности на приобретаемую недвижимость

При отсутствии личного страхования заемщика процентная ставка по ипотечному кредиту повышается на 0,7%.

При отсутствии страхования от утраты права собственности на приобретаемую недвижимость процентная ставка по ипотечному кредиту не меняется.

Целевой кредит под залог имеющейся квартиры

Утвержден приказом от 09.08.2017 № 192-од
Дата начала действия 10.08.2017

Параметр	Описание
Целевая аудитория	Физические лица, кроме участников накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих.
Совместимость с ипотечными опциями	Опция «Справка о доходах по форме кредитора»
Цель кредита (займа)	Приобретение заемщиком (заемщиком и иными лицами) жилья или нежилого помещения (апартаментов) на первичном или на вторичном рынке на территории Российской Федерации. Под жильем подразумеваются следующие виды объектов недвижимости: квартира, комната в квартире (как отдельный объект недвижимости), жилой дом с земельным участком, объект недвижимости в жилом доме блокированной застройки (таунхаус).
Срок кредита (займа)	От 36 до 360 месяцев.
Сумма кредита (займа)	1. Минимальная: 300 000 руб. 2. Максимальная сумма в зависимости от местонахождения предмета ипотеки: ¹ <ul style="list-style-type: none">○ 20,00 млн руб. — для г. Москвы, Московской области и г. Санкт-Петербурга;○ 10,00 млн руб. — для иных субъектов Российской Федерации.
Залоговое обеспечение	1. Залог имеющейся в собственности заемщика (заемщика и иных лиц) квартиры или нежилого помещения (апартаментов) (с оформлением закладной). 2. В случае, если приобретаемая недвижимость соответствует требованиям АО «АИЖК» к залоговому обеспечению (вид – квартира или нежилое помещение (апартаменты), значение коэффициента К/З соответствует требованиям продукта), после оформления права собственности на заемщика (заемщика и иных лиц) возможна замена залогового обеспечения.
Страховое обеспечение	1. Личное страхование оформляется по желанию заемщика. 2. Имущественное страхование закладываемой квартиры/нежилого помещения (апартаментов).
Коэффициент К/З (кредит/залог)	1. Не более 60%, за исключением случаев, описанных в п. 2. 2. Не более 50% – если при определении платежеспособности учитывается доход только от предпринимательской деятельности и/или доход заемщика – собственника бизнеса (полученный от этого бизнеса).
Порядок предоставления кредита/займа	Ипотечный кредит (заем) предоставляется единовременно.
Процентная ставка и порядок погашения кредита (займа)	1. Процентная ставка устанавливается в размере, соответствующем продукту «Приобретение готового жилья». 2. До момента подтверждения целевого использования ипотечного кредита (займа) процентная ставка увеличивается на 4 процентных пункта. Подтверждающими документами являются: заключенный договор

Параметр	Описание
	<p>приобретения квартиры, комнаты в квартире (как отдельный объект недвижимости), жилого дома с земельным участком, объекта недвижимости в жилом доме блокированной застройки (таунхауса), нежилого помещения (апартаментов) (если договор/сделка подлежат государственной регистрации, то договор должен быть зарегистрирован); платежные документы, подтверждающие оплату по договору приобретения на сумму не менее суммы ипотечного кредита (займа); иные подтверждающие целевое использование ипотечного кредита (займа) документы, предусмотренные кредитным договором (договором займа).</p> <p>3. Погашение аннуитетными ежемесячными платежами.</p>
Другие значимые характеристики	<p>В составе собственников имеющейся квартиры/нежилого помещения (апартаментов), передаваемой в залог, не должно быть несовершеннолетних детей или недееспособных (ограниченно дееспособных) лиц.</p> <p>В кредитно-обеспечительной документации цель кредитования прописывается без указания адреса и иных характеристик приобретаемой недвижимости.</p>
<p>¹ До выдачи ипотечного кредита (займа) необходимо получение положительного заключения АО «АИЖК» о проведенном андеррайтинге заемщика и объекта недвижимости посредством Автоматизированной системы андеррайтинга (АСА) для суммы кредита (займа) в размере:</p> <ul style="list-style-type: none"> • более 5,00 млн руб. для объектов недвижимости, расположенных в г. Москве, Московской области и в г. Санкт-Петербурге; • более 2,00 млн руб. для объектов недвижимости, расположенных в иных субъектах Российской Федерации. 	

Опция «Материнский капитал»

Утвержден приказом от 26.08.2016 № 235-од

(с учетом изменений, утвержденных приказом от 18.04.2017 № 89-од)

Дата начала действия 04.05.2017

Параметр	Описание
Назначение	Возможность использования средств материнского (семейного) капитала (МСК) для увеличения суммы ипотечного кредита (займа) и сокращения размера первоначального взноса.
Совместимость с ипотечными продуктами и опциями	<ol style="list-style-type: none">1. Продукт «Приобретение квартиры на этапе строительства»2. Продукт «Приобретение готового жилья»3. Опция «Справка о доходах по форме кредитора»
Состав заемщиков	<ol style="list-style-type: none">1. Хотя бы одним из заемщиков должен выступать распорядитель средствами МСК.2. В число заемщиков могут быть включены иные лица.
Состав залогодателей	<ol style="list-style-type: none">1. Залогодателем (собственником приобретаемого недвижимого имущества/ ранее приобретенного недвижимого имущества по предшествующему кредиту (займу) в рамках продукта «Перекредитование») должен выступать распорядитель средствами МСК.2. В число залогодателей дополнительно могут быть включены:<ul style="list-style-type: none">○ супруг распорядителя средствами МСК, при условии, что супруг является солидарным заемщиком по ипотечному кредиту (займу);○ несовершеннолетние дети распорядителя средств МСК.3. Иные лица не могут быть включены в число залогодателей.
Сумма кредита/займа	Сумма кредита (займа) может быть увеличена частично или полностью на сумму средств МСК (сумма с учетом средств МСК) при выполнении следующих условий: <ol style="list-style-type: none">1. заемщик удовлетворяет требованиям по платежеспособности на сумму кредита (займа) без учета средств МСК;2. соблюдены требования к размеру коэффициента К/З, установленные настоящим паспортом;3. соблюдены требования к максимальной сумме кредита (займа), установленные паспортом ипотечного продукта, с которым применяется опция.
Коэффициент К/З (кредит/залог)	<ol style="list-style-type: none">1. С учетом средств МСК коэффициент К/З составляет:<ol style="list-style-type: none">1. не более 90% — для всех продуктов и опций (за исключением случаев, описанных в пп. 1.2—1.3);2. не более 60% — если предмет ипотеки расположен в населенном пункте, отнесенном к 5 группе населенных пунктов;3. не более 50% — если при определении платежеспособности учитывается доход только от предпринимательской деятельности и/или доход заемщика-собственника бизнеса (полученный от этого бизнеса).2. Без учета средств МСК — коэффициент К/З не может превышать значений, установленных паспортом продукта.
Процентная ставка	В соответствии с паспортом основного продукта. Для расчета размера процентной ставки и возможности применения вычетов используется размер коэффициента К/З для суммы кредита (займа) с учетом средств МСК. При отсутствии значения процентной ставки для соответствующего диапазона К/З, применяются значения процентной ставки и вычеты для максимального диапазона значений К/З.
Порядок погашения	<ol style="list-style-type: none">1. Аннуитетные платежи.

Параметр	Описание
кредита (займа)	2. Средства МСК направляются на досрочное погашение кредита (займа). При частичном досрочном погашении кредита (займа) за счет средств МСК происходит уменьшение размера аннуитетного платежа, сокращение срока кредита (займа) не допускается.
согласно Методике оценки кредитоспособности и платежеспособности заемщика	

Опция «Апартаменты»

Утвержден приказом от 26.08.2016 № 235-од

(с учетом изменений, утвержденных приказом от 18.04.2017 № 89-од), дата начала действия 04.05.2017

Параметр	Описание
Назначение	Приобретение нежилых помещений (апартаментов).
Совместимость с ипотечными продуктами и опциями	<ol style="list-style-type: none">1. Продукт «Приобретение квартиры на этапе строительства»2. Продукт «Приобретение готового жилья»3. Опция «Справка о доходах по форме кредитора»
Цель кредита (займа)	Приобретение нежилых помещений (апартаментов) путем заключения: <ol style="list-style-type: none">1. договора купли-продажи.2. договора участия в долевом строительстве (договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве) в соответствии с Федеральным законом 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».
Сумма кредита (займа)	<ol style="list-style-type: none">1. Минимальная: 300 000 руб.2. Максимальная сумма в зависимости от местонахождения предмета ипотеки не может превышать:<ul style="list-style-type: none">○ 20,00 млн руб. — для г. Москвы, Московской области и г. Санкт-Петербурга;○ 10,00 млн руб. — для иных субъектов Российской Федерации.
Залоговое обеспечение	Залог приобретаемого нежилого помещения (апартаментов): <ol style="list-style-type: none">1. на этапе строительства — залог прав требования участника долевого строительства (с оформлением закладной). Приобретаемое нежилое помещение (апартаменты) должно находиться в объекте, включенном в один из перечней аккредитованных объектов строительства, размещенных на сайте АО «АИЖК» на дату предложения закладной к выкупу;2. по факту оформления права собственности на приобретаемое нежилое помещение (апартаменты) — залог нежилого помещения (апартаментов) (с оформлением закладной)
Коэффициент К/З (кредит/залог)	<ol style="list-style-type: none">1. Не более 80% — в случае приобретения апартаментов на этапе строительства путем заключения договора участия в долевом строительстве (договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве), за исключением случаев, описанных в пп.3-4.2. Не более 70% — в случае приобретения апартаментов путем заключения договора купли-продажи, за исключением случаев, описанных в пп. 3-4.3. Не более 60% — если предмет ипотеки расположен в населенном пункте, отнесенном к 5 группе населенных пунктов².4. Не более 50% — если при определении платежеспособности учитывается доход только от предпринимательской деятельности и/или доход заемщика-собственника бизнеса (полученный от этого бизнеса).
Процентная ставка и порядок погашения кредита (займа)	<ol style="list-style-type: none">1. Процентная ставка устанавливается в соответствии с паспортом основного продукта. Вычеты к процентной ставке не применяются.2. Погашение аннуитетными ежемесячными платежами.
Другие значимые	Не допускается перевод нежилого помещения (апартаментов) в жилой фонд

Параметр	Описание
характеристики	до полного исполнения обязательств по ипотечному кредиту (займу) и погашения регистрационной записи об ипотеке.
<p>До выдачи ипотечного кредита (займа) необходимо получение положительного заключения АО «АИЖК» о проведенном андеррайтинге заемщика и объекта недвижимости посредством Автоматизированной системы андеррайтинга (АСА) для суммы кредита (займа) в размере:</p> <ul style="list-style-type: none"> • более 5 млн рублей для объектов недвижимости, расположенных в г. Москве, Московской области и в г. Санкт-Петербурге; • более 2 млн рублей для объектов недвижимости, расположенных в иных субъектах Российской Федерации. 	
<p>² Согласно Методике оценки кредитоспособности и платежеспособности заемщика.</p>	

Опция «Легкая ипотека»

Утвержден приказом от 09.08.2017 № 192-од
Дата начала действия 10.08.2017

Параметр	Описание
Назначение	Возможность предоставления минимального пакета документов для рассмотрения заявки на получение ипотечного кредита (займа)
Целевая аудитория	Наемные работники, физические лица, осуществляющие предпринимательскую деятельность, и собственники бизнеса
Совместимость с ипотечными продуктами и опциями	<ol style="list-style-type: none">1. Продукт «Приобретение квартиры на этапе строительства»2. Продукт «Приобретение готового жилья»3. Опция «Переменная ставка»
Коэффициент К/З (кредит/залог)	Не более 50%
Процентная ставка и порядок погашения кредита (займа)	Процентная ставка по ипотечному продукту, увеличенная на 0,5 п. п.
Список документов для рассмотрения заявки на ипотечный кредит (заем)	<ol style="list-style-type: none">1. Обязательные документы для рассмотрения заявки заемщика:<ul style="list-style-type: none">– паспорт гражданина Российской Федерации заемщика;– любой документ заемщика на выбор: страховое свидетельство обязательного пенсионного страхования (СНИЛС), водительское удостоверение, удостоверение личности военнослужащего, удостоверение сотрудника федеральных органов власти, военный билет, паспорт гражданина Российской Федерации, документ, удостоверяющий личность гражданина Российской Федерации за пределами территории Российской Федерации (загранпаспорт).2. Документы по предмету ипотеки предоставляются в соответствии с требованиями АО «АИЖК»3. Для организации ипотечной сделки могут потребоваться документы о семейном положении / семейных обязательствах заемщика (брачный договор, свидетельство о браке / расторжении брака, свидетельство о смерти и т. п.)
Другие значимые характеристики	До выдачи ипотечного кредита (займа) необходимо получение: <ul style="list-style-type: none">• положительного заключения АО «АИЖК» о проведенном андеррайтинге заемщика и объекта недвижимости;• документов, подтверждающих наличие у заемщика денежных средств на первоначальный взнос¹; в случае, если первоначальный взнос уже оплачен, – документов, подтверждающих перечисление первоначального взноса продавцу предмета ипотеки² (исключение – продукт «Перекредитование»).

¹ В качестве такого документа может быть предоставлен один из следующих документов: выписка по счету, платежное поручение или иной финансовый документ, оформленный на бумажном носителе с указанием даты исполнения, проставлением штампа банка об исполнении и подписи уполномоченного лица банка; подписанный договор купли-продажи недвижимости / уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве, продавцом/цедентом (одним из продавцов/цедентов) по которому является заемщик. Допускается предоставление документа, датированного не ранее, чем за месяц до даты заключения договора приобретения предмета ипотеки.

² В качестве такого документа может быть предоставлена выписка по счету, платежное поручение или иной финансовый документ, оформленный на бумажном носителе с указанием даты исполнения, проставлением штампа банка об исполнении и подписи уполномоченного лица банка.

Переменная ставка

(с 04.05.2017)

Параметр	Описание
Назначение	Переменная ставка, погашение кредита (займа) производится фиксированными на протяжении всего срока платежами
Возможность применения с ипотечными продуктами и опциями	<ol style="list-style-type: none">1. Допускается совместное применение со следующими продуктами:<ul style="list-style-type: none">○ Продукт «Приобретение квартиры на этапе строительства»○ Продукт «Приобретение готового жилья»2. Допускается совместное применение с одной из опций:<ul style="list-style-type: none">○ Опция «Справка о доходах по форме кредитора»○ Опция «Легкая ипотека»
Срок кредита (займа)	<ol style="list-style-type: none">1. От 36 до 360 месяцев.2. Если на дату истечения срока кредитования задолженность по ипотечному кредиту (займу) не погашена в полном объеме при условии отсутствия на указанную дату просроченных платежей и неустойки срок кредитования по заявлению заемщика и на основании заключенного сторонами дополнительного соглашения к кредитному договору (договору займа) может быть продлен однократно на срок, аналогичный сроку кредитования, установленному кредитным договором (договором займа).
Коэффициент К/З (кредит/залог)	<ol style="list-style-type: none">1. Не более 70%, за исключением случаев, описанных в пп. 2-3.2. Не более 60% — если предмет ипотеки расположен в населенном пункте, отнесенном к 5 группе населенных пунктов.3. Не более 50% — если при определении платежеспособности учитывается доход только от предпринимательской деятельности и/или доход заемщика-собственника бизнеса (полученный от этого бизнеса).
Процентная ставка	<p>Процентная ставка (r) – переменная величина, агрегирующая в себе значения двух частей – индексируемой части (INDEX) и маржи (m):</p> $r = \text{INDEX} + m, \text{ где}$ <p>1) индексируемая часть INDEX зависит от значения индекса потребительских цен на товары и услуги по Российской Федерации и подлежит ежеквартальному плановому пересчету.</p> <p>Часть INDEX определяется на каждый расчетный календарный квартал 15-го числа месяца, предшествующего расчетному календарному кварталу, т.е. 15 декабря, 15 марта, 15 июня, 15 сентября.</p> <p>Значение части INDEX рассчитывается по формуле:</p> $\text{INDEX} = \left(\frac{\text{ИПЦ}(i-1)}{100} \times \frac{\text{ИПЦ}(i-2)}{100} \times \frac{\text{ИПЦ}(i-3)}{100} - 1 \right) \times 100\% \times 4$ <p>где</p> <p>(i) – месяц, предшествующий расчетному календарному кварталу;</p> <p>ИПЦ($i-1$) – индекс потребительских цен на товары и услуги первого месяца, предшествующего месяцу (i), в процентах к предыдущему месяцу;</p> <p>ИПЦ($i-2$) – индекс потребительских цен на товары и услуги второго месяца, предшествующего месяцу (i), в процентах к предыдущему месяцу;</p>

Параметр	Описание
	<p>ИПЦ($i-3$) – индекс потребительских цен на товары и услуги третьего месяца, предшествующего месяцу (i), в процентах к предыдущему месяцу.</p> <p>Показатели ИПЦ($i-1$), ИПЦ($i-2$), ИПЦ($i-3$) публикуются на официальном сайте Росстата (www.gks.ru).</p> <p>Полученное значение части INDEX округляется до двух знаков после запятой по математическим правилам, промежуточное округление не допускается;</p> <p>2) маржа m – значение, установленное АО «АИЖК» ($m = 5,9$ процентного пункта) и подлежащее применению с даты заключения кредитного договора/ договора займа до полного погашения ипотечного кредита (займа) с учетом следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> — при выборе заемщиком на дату заключения кредитного договора (договора займа) условий кредитования без обеспечения в виде личного страхования, часть (m) увеличивается на значение страховой маржи (0,7 процентного пункта); — при ненадлежащем исполнении заемщиком принятых обязательств по осуществлению личного страхования (когда заемщик принял на себя обязательство осуществлять личное страхование в течение всего срока действия кредитного договора (договора займа), но не исполняет его) часть (m) увеличивается на значение страховой маржи (0,7 процентного пункта); — при применении опции «Справка о доходах по форме Кредитора» или опции «Легкая ипотека» часть (m) увеличивается на 0,5 процентного пункта; — при применении продукта «Перекредитование» возможно изменение части (m) в соответствии с разделом паспорта «Особенности применения опции в рамках продукта «Перекредитование»; — вычеты к части (m) не применяются. <p>1. В случае планового пересчета процентной ставки новое значение процентной ставки начинает действовать с первого календарного дня календарного квартала (соответственно, с 1 января, 1 апреля, 1 июля, 1 октября) по последний календарный день календарного квартала (т.е. по 31.03, 30.06, 30.09, 31.12).</p> <p>2. В случае внепланового пересчета процентной ставки (пересчета части (m)) вследствие ненадлежащего исполнения заемщиком принятых обязательств по осуществлению личного страхования) новое значение процентной ставки начинает действовать с первого календарного дня второго календарного месяца, следующего за месяцем, в котором заемщик был уведомлен о пересчете части (m) и дате, с которой действует измененная процентная ставка.</p> <p>3. В случае пересчета процентной ставки (пересчета части (m)) в рамках продукта «Перекредитование» в связи с государственной регистрацией залога в пользу нового кредитора новое значение процентной ставки начинает действовать с первого календарного дня календарного месяца, следующего за месяцем, в котором была произведена государственная регистрация залога в пользу нового кредитора.</p> <p>4. В случае пересчета процентной ставки (пересчета части (m)) в рамках продукта «Перекредитование» в связи с отсутствием государственной регистрации залога в пользу нового кредитора в течение первых двух календарных месяцев с даты выдачи ипотечного кредита (займа) новое значение процентной ставки начинает действовать с первого календарного дня третьего календарного месяца с даты выдачи ипотечного кредита (займа).</p> <p>5. При проведении планового пересчета процентной ставки график платежей пересчитывается, при этом размер платежа остается неизменным, а срок ипотечного кредита (займа) корректируется (в пределах срока пользования ипотечным кредитом (займом)).</p> <p>6. В случае проведения пересчета процентной ставки по иным причинам график платежей пересчитывается, при этом корректируется срок ипотечного кредита (займа) (в пределах срока пользования ипотечным кредитом (займом)) и размер платежа. Корректировка размера платежа происходит в соответствии с пп. 4 – 5 Порядка погашения кредита (займа).</p>

Параметр	Описание
	<p>7. При проведении пересчета процентной ставки новая процентная ставка начинает действовать без заключения дополнительных соглашений к кредитному договору (договору займа) и без внесения изменений в закладную.</p> <p>8. Процентная ставка не может принимать значения ниже 5% (пяти процентов) годовых (минимальное значение). Если в результате планового пересчета величина годовой процентной ставки окажется ниже указанного значения, то на расчетный квартал ставка устанавливается в размере минимального значения.</p>
Порядок погашения кредита (займа)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Погашение осуществляется равными на протяжении всего срока ипотечного кредита (займа) аннуитетными платежами. 2. Изменение размера аннуитетного платежа осуществляется только при пересчете процентной ставки в случае ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по личному страхованию либо в случаях, предусмотренных Особенности применения опции в рамках продукта «Перекредитование». 3. Размер платежа определяется на дату заключения кредитного договора/договора займа по формуле $\text{Платеж} = \frac{\text{СК} \times \text{БПС}}{1 - (1 + \text{БПС})^{-(\text{ПП} - 1)}} \times \text{К},$ <p>где</p> <p>К — понижающий коэффициент, устанавливается в размере 95 %;</p> <p>СК — сумма кредита (займа);</p> <p>БПС — базовая процентная ставка, равная 1/12 от фиксированной базовой процентной ставки, установленной АО «АИЖК» на дату расчета размера платежа по продукту, с которым применяется опция, для аналогичного значения К/3 с применением вычетов и надбавок (при наличии оснований);</p> <p>ПП — количество процентных периодов срока кредитования в месяцах минус 1 (один) месяц.</p> <p>Определенное по формуле значение округляется до целого числа в большую сторону.</p> 4. При внеплановом пересчете процентной ставки (вследствие ненадлежащего исполнения заемщиком принятых обязательств по осуществлению личного страхования) размер платежа, определенного по формуле, указанной в п. 3 Порядка погашения кредита (займа), увеличивается на 5 %. 5. Размер платежа в рамках продукта «Перекредитование» определяется в соответствии с разделом паспорта «Особенности применения опции в рамках продукта «Перекредитование». 6. График платежей рассчитывается с учетом следующего: <ul style="list-style-type: none"> ○ с даты заключения кредитного договора (договора займа) (с даты пересчета процентной ставки) по конец данного календарного года расчет производится исходя из процентной ставки, определенной на дату заключения кредитного договора (договора займа) (дату пересчета процентной ставки); ○ на оставшийся период расчет осуществляется в соответствии с прогнозными значениями индекса потребительских цен на товары и услуги в соответствии с Денежно-кредитной политикой, опубликованной на сайте Банка России (www.cbr.ru). При этом при отсутствии прогнозного показателя на определенный год используется опубликованный прогнозный показатель, максимально приближенный к данному году.
согласно Методике оценки кредитоспособности и платежеспособности заемщика.	