

ПАСПОРТ ИПОТЕЧНОГО КРЕДИТНОГО ПРОДУКТА  
«ИПОТЕЧНЫЙ КРЕДИТ ДЛЯ МОЛОДЫХ УЧЕНЫХ»

Пилотный проект

**Термины, используемые в продукте «Ипотечный кредит для Молодых ученых»**

<b>Субсидия (федеральная)</b>	Средства федерального бюджета, направляемые на предоставление социальных выплат молодым ученым для приобретения жилья в соответствии с Правилами предоставления молодым ученым социальных выплат на приобретение жилых помещений утвержденные Постановлением Правительства РФ от 17.12.2010 N 1050 "О федеральной целевой программе "Жилище" на 2011 - 2015 годы (далее - Правила), в рамках реализации мероприятий по обеспечению жильем отдельных категорий граждан. Право на получение субсидии подтверждается сертификатом.
<b>Субсидия (региональная)</b>	Средства бюджетов субъектов Российской Федерации/или муниципальных бюджетов Российской Федерации, направляемые на предоставление социальных выплат молодым ученым для приобретения жилья. Право на получение региональной субсидии должны подтверждаться сертификатом или иным документом, свидетельствующим о праве на получение субсидии, в рамках обеспечения программы поддержки Молодых ученых в муниципальном образовании/субъекте Российской Федерации.
<b>Разовый плановый платеж (РПП)</b>	Платеж, включающий в себя сумму по возврату Части-2 кредита и уплате процентов, начисленных на Часть-2 кредита. РПП может производиться с ЗАЕМЩИКА за счет средств:  субсидий (федеральных) в порядке, утвержденном Постановлением Правительства РФ от 17.12.2010 N 1050 "О федеральной целевой программе "Жилище" на 2011 - 2015 годы.  субсидий (региональных) в порядке, утвержденном постановлением администрации региона  средств «Материнского (семейного) капитала» в порядке, утвержденном в «Правилах направления средств (части средств) материнского (семейного) капитала на улучшение жилищных условий», утвержденных Постановлением Правительства РФ от 12 декабря 2007

	г. N 862
<b>Часть-1 кредита</b>	Часть суммы кредита, возвращаемая ЗАЕМЩИКАМИ Ежемесячными платежами
<b>Часть-2 кредита</b>	Часть суммы кредита, возвращаемая ЗАЕМЩИКАМИ РПП в порядке, установленном в кредитном договоре
<b>Текущая задолженность</b>	Остаток суммы кредита, рассчитанный в Графике платежей на начало Процентного периода, увеличенный на положительную разницу между рассчитанными в Графике платежей суммами процентов, начисленных за прошедшие Процентные периоды, и Ежемесячных платежей за прошедшие периоды. Проценты начисляются ежемесячно на сумму Текущей задолженности до даты полного погашения Текущей задолженности.
<b>Опция «Лояльная ипотека»</b>	Право заемщика обратиться к кредитору/заимодавцу с целью использования льготного периода на протяжении всего срока погашения кредита/займа (исключая первый год пользования кредитом (займом), на условиях, зафиксированных в кредитном договоре (договоре займа).
<b>Льготный период</b>	Период времени, в котором платежи по ипотечному кредиту (займу) могут быть снижены на срок, установленный кредитным договором (договором займа)_
<b>Стандарты Агентства</b>	Здесь и далее по тексту Стандарты процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», размещены в сети интернет по адресу <a href="http://www.ahml.ru">www.ahml.ru</a> , <a href="http://www.rosipoteka.ru">www.rosipoteka.ru</a>

<b>1.</b>	<b>Название кредитного продукта</b>	<b>«Ипотечный кредит для Молодых ученых»</b>
<b>2.</b>	<b>Назначение кредитного продукта</b>	Ипотечное кредитование молодых специалистов, занятых в сфере научных разработок

### Основные параметры и условия предоставления ипотечных кредитов/займов по продукту «Ипотечный кредит для Молодых ученых»

3.

#### Требования к заемщикам

1. Одним из Заемщиков должен являться:
  - Молодой ученый, занимающий одну из следующих должностей в Российской академии наук: стажера исследователя с высшим профессиональным образованием, инженера-исследователя, младшего научного сотрудника, научного сотрудника, старшего научного сотрудника, ведущего научного сотрудника, главного научного сотрудника, руководителя подразделения, ученого секретаря.
  - или Молодой ученый, имеющий право на получение региональной субсидии. –
  - или Молодой ученый, принятый в члены жилищно-строительного, жилищно - накопительного кооператива, созданного в целях обеспечения жильем граждан в соответствии с № 161-ФЗ от 24 июля 2008 года «О содействии развитию жилищного строительства» и отвечающий требованиям» п.п.4 пункта 1 Перечня категорий граждан, которые могут быть приняты в члены жилищно-строительных, жилищных накопительных кооперативов, создаваемых в целях обеспечения жильем граждан. Право «Молодого ученого» должно подтверждаться справкой о включении молодого ученого в члены кооператива.
2. Молодой ученый может иметь право на федеральную/региональную субсидию, но это условие не является определяющим при получении ипотечного кредита.
3. Возраст Молодого ученого не должен превышать 35 лет (для кандидатов наук) или 40 лет (для докторов наук) на момент заключения кредитного договора.
4. Общее количество Заемщиков, удовлетворяющих требованиям Стандартов и выступающих по одному Кредитному договору/Договору займа, не может превышать 2 (двух) человек. Заемщики по кредитному договору должны быть супругами.
5. Должны выполняться требования раздела 4 Общей части

Стандартов Агентства, за исключением п.4.6.

<b>4.</b>	<b>Особенности учета региональных и федеральных субсидий</b>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. В случае, если Молодой ученый имеет право на получение региональной/федеральной субсидии, он должен подтвердить такое право, предоставив один из следующих документов:<ul style="list-style-type: none"><li>• Сертификат участника программы ФЦП «Жилище» выданный отделениями Российской академией наук, подписанный должностным лицом академии наук с указанием размера субсидии.</li><li>• Выписку из протокола заседания совета по научной и научно-инновационной политике при администрации региона (либо иного органа принимающего решение о выплате региональной субсидии) с указанием размера субсидии и периода, в течение которого субсидия может быть перечислена в погашение ипотечного кредита.</li></ul></li><li>2. В случае предоставления подтверждающих документов размер субсидии будет учитываться в качестве Части-2 кредита, и погашаться РПП в соответствии с п. 6 настоящего паспорта.</li><li>3. Максимальный размер Части-2 кредита (займа) рассчитывается кредитором/заимодавцем в соответствии с п.6 настоящего паспорта.</li></ol>
<b>5.</b>	<b>Порядок расчета параметров кредита</b>	<p>Параметры кредита рассчитываются кредитором/заимодавцем на дату заключения кредитного договора (договора займа).</p> <p>Расчет параметров кредита происходит итерационным способом:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Кредитор определяет размер максимально допустимого платежа исходя из предельного уровня совокупных доходов заемщиков.</li><li>2. С использованием ипотечного калькулятора, исходя из размера процентной ставки, возраста заемщика и индекса роста платежей по кредиту определяется максимальный размер кредита/займа.</li><li>3. В случае наличия у заемщика права на получение федеральной/региональной субсидии или средств Материнского (семейного) капитала, производится расчет Части-2 кредита.</li><li>4. С учетом ограничений, установленных настоящим паспортом продукта, производится окончательный расчет пара-</li></ol>

метров кредита: платеж заемщика, сумма кредита, размер процентной ставки.

**6. Сумма кредита**

1. Максимальный размер кредита состоит из суммы Части-1 и Части-2 кредита (при наличии)
2. Минимальный размер Части 1– 300000 (Триста тысяч) рублей.
3. Размер Части-1 кредита/займа – определяется расчетным способом в зависимости от предельно допустимого размера платежа, рассчитанного согласно п.7 настоящего паспорта, среднемесячной процентной ставки, возраста заемщика на момент получения кредита, срока кредита/займа и даты его выдачи. Рассчитанный размер Части-1 кредита/займа не может быть более устанавливаемой максимальной суммы кредита. Максимальный размер Части 1 ипотечного кредита/займа рассчитывается по следующей формуле:

$$\max K_1 = A_1 \cdot \sum_{k=1}^T \left( \prod_{k=1}^T g_k \cdot \sum_{j=1}^{12} \frac{1}{(1 + r_m)^{12 \cdot (j-1) + 1}} \right)$$

где  $K_1$  – сумма кредита/займа по Части-1;  
 $A_1$  - максимально допустимый платеж заемщика на момент выдачи кредита, рассчитанный в соответствии с п.7 настоящего паспорта.  
 $r_m$  – среднемесячная процентная ставка (равна  $r/12$ ),  
 $g$  - коэффициент ежегодной индексации ежемесячных платежей (указан в п.19 настоящего Паспорта),

4. Максимальный размер Части-2 кредита (займа) рассчитывается исходя из размера средств федеральной/региональной субсидии и/или средств Материнского (семейного) капитала и процентов, начисленных за 180 (сто восемьдесят) дней пользования Частью-2 кредита по следующей формуле:

$$\max K_2 = \frac{S}{1 + \frac{r \cdot 180}{N}}$$

где  $K_2$  – сумма кредита по Части-2;  
 $S$ - сумма размера федеральной/региональной субсидии и/или размера средств МСК;  
 $r$  – размер годовой процентной ставки, в процентах годовых;  
 $N$  – количество календарных дней в году выдачи кредита;

		<p>Максимальный размер Части-1 кредита определяется в соответствии с <a href="#">максимальными суммами ипотечных кредитов (займов) по регионам РФ</a>, рефинансируемых ОАО «АИЖК».</p>
7.	<b>Значение коэффициента Платеж/Доход (П/Д)</b>	<p>1. При расчете коэффициента П/Д учитывается размер ежемесячного платежа по Части-1 кредита (займа).</p> $\frac{\text{max П}}{\text{Д}} = 45\%$ <p>2. При расчете <b>максимально допустимого размера</b> платежа по Части-1 кредита в первый год (A1) учитывается также размер прожиточного минимума:</p> $\text{max } A_1 = \text{Д} - \text{ПМ} \cdot \left(1 + n + \frac{m}{2 - n}\right)$ <p>где n – при наличии 2-х заемщиков = 1, при 1 заемщике = 0,  m – количество несовершеннолетних детей, проживающих с заемщиком;  ПМ – величина прожиточного минимума на одного человека в регионе местонахождения заемщика;  Д – совокупный доход заемщиков</p> <p>Фактический размер платежа в 1-й год кредита по Части-1 кредита рассчитывается по формуле:</p> <hr/> <p>где,</p> <p>где K<sub>1</sub> – сумма кредита по Части-1;  r<sub>м</sub> – среднемесячная процентная ставка (равна r/12) процентов годовых,  g - коэффициент ежегодной индексации ежемесячных платежей (в соответствии с п.19 настоящего Паспорта),</p>
8.	<b>Доходы заемщиков</b>	<p>Доходы Заемщика должны быть документально подтверждены следующими способами:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. доходы согласно п. 2.3.1 и п. 2.3.2 Части I Стандартов, полученные по основному месту работы и/или от работы по совместительству, подтвержденные справками по форме 2-</li> </ol>

		<p>НДФЛ;</p> <p>2. доходы согласно п. 2.3.4 и 2.3.5 Части I Стандартов;</p> <p>3. доходы согласно п. 2.3.3 Части I Стандартов от осуществления предпринимательской деятельности и от занятия в установленном действующим законодательством порядке частной практикой, составляющие не более 50% от общего совокупного дохода всех Заемщиков.</p>
9.	<b>Цель кредитования</b>	<p>1. Приобретение Жилого помещения на вторичном рынке:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Квартиры (в том числе Квартиры, отвечающей требованиям Продукта «Малоэтажное жилье»);</li> <li>• Жилого дома, отвечающего требованиям Продукта «Малоэтажное жилье».</li> </ul> <p>2. Приобретение Жилого помещения на первичном рынке:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Квартиры по окончании строительства путем заключения договора купли-продажи Квартиры у юридического лица (в том числе Квартиры, отвечающей требованиям Продукта «Малоэтажное жилье»);</li> <li>• Квартиры на этапе строительства, в т. ч. путем заключения соглашения/договора уступки права требования от юридического лица физическому(-им) лицу(-ам);</li> <li>• Жилого дома, отвечающего требованиям Продукта «Малоэтажное жилье» на этапе строительства;</li> <li>• Оплата пая в жилищно-строительном, жилищно-накопительном кооперативе, в случае когда, земельный участок предоставлен кооперативу с соблюдением Закона №161-ФЗ от 24 июня 2008 года.</li> </ul>
10.	<b>Валюта кредита/займа</b>	В соответствии с требованиями пункта 3.4 раздела 3 Общей части Стандартов Агентства.
11.	<b>Срок кредитования</b>	Срок кредитования по Части-1 кредита до 25 лет, с учетом требования пункта 3.9 раздела 3 Общей части Стандартов Агентства. Срок кредитования по Части-2 кредита 180 календарных дней.
12.	<b>Вид обеспечения</b>	<p>1. Приобретаемое за счет заемных средств Жилое помещение (п.5.1. раздела 5 Общей части Стандартов Агентства).</p> <p>2. Страхование обеспечение ипотечной сделки (в соответствии с требованиями настоящего Паспорта).</p>
13.	<b>Требования к Предмету ипотеки (залоговому обеспечению)</b>	В соответствии с требованиями раздела 5 Общей части Стандартов Агентства (за исключением п.5.2)

14.	<b>Порядок начисления и уплаты процентов</b>	<p>По Части-1 кредитор начисляет проценты с даты следующей за датой фактического предоставления кредита, ежемесячно на сумму Текущей задолженности до даты полного погашения Текущей задолженности.</p> <p>По Части-2 кредитор начисляет проценты на остаток задолженности по Части-2 кредита. Начисление процентов производится единовременно на всю сумму за плановый срок использования Части-2 кредита. Капитализация процентов не производится. Заемщик выплачивает начисленные проценты на Часть 2 кредита путем единовременного внесения РПП.</p>
15.	<b>Залоговая стоимость Предмета ипотеки</b>	<p>В качестве залоговой стоимости для расчета коэффициентов «Текущая задолженность/Залог» и «Кредит/Залог» принимается:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. При кредитовании на цели, предусмотренные подпунктом 1 п.9 настоящего Паспорта – стоимость Жилого помещения (Предмета ипотеки), являющаяся меньшей из двух сумм: продажной цены, указываемой в Договоре приобретения Жилого помещения, и оценочной стоимости Жилого помещения (Предмета ипотеки) по результатам заключения Оценщика (в соответствии с требованиями пункта 5.12 раздела 5 Общей части Стандартов Агентства).</li> <li>2. При кредитовании на цели, предусмотренные подпунктом 2 п.9 настоящего Паспорта: <ul style="list-style-type: none"> <li>- стоимость Жилого помещения (Предмета ипотеки) из договора участия в долевом строительстве,</li> <li>Либо, в случае приобретения после окончания строительства,</li> <li>- минимальная стоимость Жилого помещения (Предмета ипотеки), являющаяся меньшей из двух сумм: продажной цены, указываемой в Договоре приобретения Жилого помещения, и оценочной стоимости Жилого помещения (Предмета ипотеки) по результатам заключения Оценщика (в соответствии с требованиями пункта 5.12 раздела 5 Общей части Стандартов Агентства). Последний абзац п.3.5 Части 1 Стандартов Агентства не применяется.</li> </ul> </li> </ol>
16.	<b>Значение коэффициента Кредит/Залог (К/З) и коэффициента Текущая задолженность/Залог (ТЗ/З)</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Минимальное значение коэффициента К/З по Части-1 кредита (займа) 30%.</li> <li>2. Максимальное значения коэффициента К/З по Части-1 кредита (займа) 90%</li> <li>3. При этом значение коэффициента К/З:</li> </ol>



		<p>Часть-1 кредита (займа) + Часть-2 кредита (займа) ≤ 90% (без требования о страховании ответственности заемщика), только в случае если К/З Часть 1 кредита (займа) ≤ 70%</p> <p>4. Расчет производится на дату заключения кредитного договора (договора займа) в соответствии с требованиями раздела 3 Части I Стандартов Агентства.</p> <p>5. В случае, если значение коэффициента К/З по Части-1 кредита (займа) на момент выдачи превышает 70%, требуется наличие страхования финансовой ответственности заемщика.</p> <p>6. Максимальное значение ТЗ/З - 99,90%. Коэффициент ТЗ/З рассчитывается как отношение Текущей задолженности по Части-1 кредита к стоимости Предмета ипотеки. Максимальное значение коэффициента ТЗ/З определяется в соответствии с Графиком ежемесячных платежей на момент выдачи кредита.  <math display="block">ТЗ/З = (ТЗ \text{ макс}/\text{стоимость Предмета ипотеки}) * 100</math> <p>где, ТЗ макс - максимальное значение Текущей задолженности Части-1, определенное в соответствии с Графиком ежемесячных платежей.</p> </p>
17.	Процентная ставка по кредиту/займу	<p>1. При наличии личного страхования Заемщика процентная ставка за пользование Частью-2 кредита (займа) устанавливается в размере, равном размеру Процентной ставки по Части-1 кредита (займа), и равна:</p> <p>при значении коэффициента К/З от 30% (включительно) до 60% (включительно) – 10%,</p> <p>при значении коэффициента К/З от 61% (включительно) до 90% (включительно) – 10,5%,</p> <p>2. При расчете процентной ставки учитывается размер коэффициента К/З по Части-1 кредита (займа).</p> <p>3. При отсутствии личного страхования Заемщика размер процентной ставки для таких ипотечных кредитов (займов) должен быть увеличен на 0,7 (ноль целых семь десятых) процентных пунктов.</p>
18.	Тип платежей	<p>1. По Части-1 кредита (займа) – равные по размеру ежемесячные платежи, фиксированные в пределах календарного года. Растущие в течение срока погашения кредита. Продол-</p>

жительность роста платежей дифференцирована в зависимости от возраста заемщика на момент выдачи кредита. Период роста ежемесячных платежей, а также индекс роста указан в п.19 настоящего Паспорта.

2. По Части-2 кредита (займа) – единовременный платеж в течение 180 (ста восьмидесяти) дней со дня предоставления кредита (займа).

Размер платежей по кредиту ежегодно увеличивается в соответствии с индексом роста платежа. Индекс роста платежей определяется в момент выдачи кредита и зависит от возраста заемщика в момент получения кредита и рассчитывается по следующей формуле:

где:

$A_i$  – размер ежемесячного платежа в  $i$ -й год погашения кредита, где  $i$  меняется от 1 до  $T-1$ ;

$A_1$  – размер ежемесячного платежа в 1-й год, рассчитывается согласно п.7 настоящего Паспорта;

$T$  - срок кредита в годах;

$S_i$  – коэффициент ежегодной индексации платежей заемщика в  $i$ -м году по сравнению с предыдущим годом.

Период роста платежей, а также индекс роста ежегодного платежа заемщика определяются кредитором исходя из возраста заемщика на момент подписания кредитного договора в соответствии с нижеприведенной таблицей.

**19. Размер Расчетного ежемесячного платежа**

Возраст заемщика (полных лет)	От 23 до 30 (включительно)	От 31 до 35 лет (включительно)	От 36 до 40 лет (включительно)
Срок индексации платежей	15 лет	10 лет	5 лет
Год погашения ( $i$ )	Коэффициент ежегодной индексации платежей ( $S_i$ )		
1	1.00	1.00	1.00
2	1.20	1.17	1.15
3	1.17	1.15	1.12
4	1.15	1.12	1.10
5	1.10	1.10	1.07
6	1.07	1.08	1
7	1.07	1.05	1
8	1.05	1.05	1
9	1.05	1.03	1
10	1.05	1.03	1
11	1.05	1	1
12	1.03	1	1

Код поля изменен

Код поля изменен

		13	1.03	1	1
		14	1.03	1	1
		15	1.03	1	1
		15 и далее	1	1	1
<b>20.</b>	<b>Страхование</b>	Обязательным требованием к страховому обеспечению Ипотечных сделок является страхование имущественных интересов, связанных с владением, пользованием и распоряжением Предметом ипотеки.			
<b>21.</b>	<b>Досрочное погашение кредита/займа</b>	Мораторий на досрочное погашение кредита/займа отсутствует.			
<b>22.</b>	<b>Основания использования опции «Лояльная ипотека»</b>	Заемщик может воспользоваться льготным периодом, в связи с рождением ребенка (первого, второго или последующего).			

**23. Условия использования опции «Лояльная ипотека»**

1. Опция применяется не ранее чем через 12 месяцев с момента выдачи кредита.
2. Заемщики<sup>1</sup> имеют право не более 2-х раз в течение всего срока кредитования обратиться к Кредитору с заявлением об использовании льготного периода.
3. Совокупный льготный период не может превышать 18 месяцев.
4. Период между окончанием срока одного льготного периода и началом следующего льготного периода не может быть менее 12 месяцев.
5. Минимальный срок льготного периода составляет 6 мес.
6. Максимальный уровень снижения платежа в льготном периоде 50% по сравнению с платежом, установленным до начала использования льготного периода.
7. Изменение величины ежемесячного платежа в льготном периоде осуществляется с первого числа месяца, следующего за месяцем подачи заявления, если подача заявления, осуществлена до 14 числа (включительно) / второго месяца, следующего за месяцем подачи заявления, если подача заявления осуществлена после 14 числа.
8. Срок «льготного периода» определяется заемщиков в заявительной форме.
9. С первого числа месяца, следующего за окончанием льготного периода, при отсутствии восстановления дохода заемщика до первоначального уровня, устанавливается первоначальный уровень ежемесячного платежа, при этом осуществляется пересчет срока кредитования с учетом остатка ссудной задолженности на дату окончания льготного периода.

<sup>1</sup> Здесь и далее - Стандарты процедур выдачи, рефинансирования и сопровождения ипотечных кредитов (займов) ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию».

<sup>1</sup> Используемый в настоящем Паспорте термин имеет смысл, равноприменимый в единственном и множественном числе.