

УТВЕРЖДЕНО

приказом заместителя генерального
директора ОАО «АИЖК»
от 01.12.2014 № 355- од

ПОРЯДОК ПЕРЕДАЧИ ЗАКЛАДНЫХ НА СОПРОВОЖДЕНИЕ

Москва

СОДЕРЖАНИЕ

1. Термины, определения и сокращения	3
2. Общие положения.....	4
3. Условия передачи Закладных и Закладных третьих лиц на сопровождение АС.	5
4. Условия передачи Закладных ИЦБ на сопровождение	5
5. Типы передачи закладных на сопровождение	6
6. Определение АС для сопровождения Закладных третьих лиц.....	6
7. Определение СК/АС для сопровождения Закладных ИЦБ	12
8. Организация передачи закладных.....	12
9. Порядок внесения изменений в Порядок передачи	20
Приложение № 1	21
Приложение № 2.....	23
Приложение № 3	24
Приложение № 4.....	25
Приложение № 5.....	26

1. Термины, определения и сокращения

Для целей Порядка передачи закладных на сопровождение применяются термины, определенные в договоре об оказании услуг агентом по сопровождению, Правилах сопровождения обязательств заемщика и владельца закладной агентом по сопровождению, а также следующие определения и сокращения:

Агентство – Открытое акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию»;

Агент по сопровождению (АС) – термин, определенный в Стандартах; в рамках настоящего документа под агентом по сопровождению понимается юридическое лицо, прошедшее процедуру аккредитации и заключившее с Агентством ДОУ, в соответствии с которым приняло на себя обязательства оказывать услуги по сопровождению закладных;

ВИ – продукт Военная ипотека;

ДОУ – договор об оказании услуг агентом по сопровождению;

Договор – договор об оказании услуг, отличный от ДОУ, предусматривающий оказание услуг по сопровождению Закладных ИЦБ, определяющий, в том числе порядок взаимодействия участников процесса передачи Закладных ИЦБ;

Договор МС – договор оказания услуги по сопровождению (обслуживанию) закладных для их приобретателей (мастер-сервисинг), заключаемый Агентством в качестве Мастер-сервисера;

Закладные – закладные выкупаемые Агентством у ПЗ, являющегося АС, и передаваемые данному АС на сопровождение;

Закладные третьих лиц – понятие, объединяющее следующие закладные:

- выкупаемые Агентством у ПЗ, не являющегося АС,
- передаваемые Агентством на сопровождение АС от иного АС;
- владельцам которых Агентство оказывало услуги по их резервному сопровождению, и в отношении которых возникла необходимость оказания услуг по основному сопровождению;

Закладные ИЦБ – закладные, включенные в ипотечное покрытие сделок по выпуску ИЦБ (облигаций и ипотечных сертификатов участия), оригиналом которых не является Агентство, но в отношении которых Агентство оказывает их владельцу услуги по сопровождению;

Ипотечные ценные бумаги (ИЦБ) – в соответствии с Федеральным законом от 11.11.2003 N152-ФЗ – облигации с ипотечным покрытием и ипотечные сертификаты участия;

ИС АИЖК – информационная(-ые) система(-ы) Агентства, обеспечивающая(-ие) автоматизированный учет закладных и кредитных дел;

Мастер-сервисер (основной сервисер) – организация, осуществляющая обслуживание ипотечных кредитов/займов и занимающаяся надзором за обслуживающими АС или СК, которая обеспечивает сервис в интересах владельцев ИЦБ;

ООД – остаток основного долга;

Оригинатор – организация, которая привлекает финансирование на основании сделки об отчуждении имущества (закладные, права требования по кредитам/займам) в пользу ипотечного агента или иного юридического лица, созданного с целью выпуска ипотечных ценных бумаг;

Оценка – результат оценки деятельности и представляет собой значение, выраженное в баллах;

Оценка деятельности – процедура обработки и анализа информации об АС в соответствии с Порядком оценки, размещенном на сайте Агентства www.ahml.ru;

Поставщик закладных (ПЗ) – юридическое лицо, созданное и действующее в соответствии с законодательством Российской Федерации, осуществляющее передачу прав по закладным Агентству на основании заключенных соглашений;

Портфель закладных – закладные, переданные АС как посредством ИС АИЖК, так и иным способом с оформлением актов приема-передачи закладных и актов приема-передачи документов кредитных дел (при необходимости);

Порядок оценки – Порядок оценки деятельности агента по сопровождению;

Порядок передачи – Порядка передачи закладных на сопровождение;

Правила сопровождения – Правила сопровождения обязательств заемщика и владельца закладной агентом по сопровождению;

Сервисная компания (СК) – юридическое лицо, оказывающее услуги по сопровождению на основании Договора, заключенного в соответствии с требованиями Договора МС и поручения владельца закладных.

Централизованное хранение – хранение документов кредитных дел заемщиков, организованное в специализированной организации, с которой у Агентства заключен соответствующий договор.

2. Общие положения

2.1. Порядок передачи является публичным документом, не содержит в себе закрытой (конфиденциальной) информации об Агентстве, размещается на официальном сайте Агентства.

2.2. Порядок передачи применяется с целью обеспечения непрерывности процесса сопровождения Закладных, Закладных третьих лиц, Закладных ИЦБ, их распределения/перераспределения между АС/СК и включает в себя мероприятия по приему-передаче закладных на сопровождение АС/СК как посредством ИС АИЖК, так и иным способом, а также мероприятия, направленные на передачу

документов, относящихся к каждой передаваемой закладной, с оформлением актов приема-передачи закладных и документов кредитного дела¹ (при необходимости).

2.3. Порядок передачи регламентирует процедуру:

2.3.1. Передачи Закладных и Закладных третьих лиц на сопровождение АС для оказания услуг, предусмотренных ДОУ;

2.3.2. Передачи Закладных ИЦБ на сопровождение СК/АС на основании Договора/ДОУ.

2.4. Участники процесса передачи закладных: Агентство, ПЗ, АС и СК.

2.5. В случае изменения действующего законодательства Российской Федерации, условий ДОУ или Договора, Порядок передачи действует в части, не противоречащей указанным документам.

2.6. Все вопросы, не урегулированные или урегулированные частично Порядком передачи, решаются путем переговоров между участниками процесса передачи закладных (п. 2.4 Порядка передачи), а при недостижении договоренности – в соответствии с общими положениями действующего законодательства Российской Федерации.

3. Условия передачи Закладных и Закладных третьих лиц на сопровождение АС

3.1. Передача Закладных и Закладных третьих лиц на сопровождение осуществляется АС, который совокупно соответствует следующим условиям:

- АС аккредитован Агентством в соответствующей роли и на момент передачи закладных в отношении АС не ведется процедура приостановки сотрудничества либо его прекращения (деаккредитация);
- имеется заключенный с АС ДОУ;
- от АС не поступало отказа от сопровождения закладных в соответствующем регионе.

4. Условия передачи Закладных ИЦБ на сопровождение

4.1. Передача Закладных ИЦБ на сопровождение осуществляется при выполнении следующих условий:

- Закладные ИЦБ переданы владельцем закладных на сопровождение Агентству;
- договор между Агентством и владельцем Закладных ИЦБ содержит условие о возможности привлечения Агентством третьих лиц для оказания услуг по сопровождению и/или условие о привлечении конкретного третьего лица в качестве партнера для оказания услуг по сопровождению;

¹ До перехода на Централизованное хранение, при получении/передаче кредитных дел АС руководствуется разделом 8 Порядка передачи.

- имеется согласие СК/АС на осуществление сопровождения Закладных ИЦБ;
- наличие заключенного с СК/АС Договора.

5. Типы передачи закладных на сопровождение

5.1. Передача выкупаемых у ПЗ Закладных на сопровождение АС – на основании ДОУ².

5.2. Передача Закладных третьих лиц на сопровождение АС - на основании ДОУ.

5.3. Передача на сопровождение Закладных ИЦБ от Агентства СК/АС – на основании Договора/ДОУ.

5.4. Передача на сопровождение Закладных ИЦБ от одного СК/АС иному СК/АС – на основании Договора/ДОУ.

5.5. Передача Закладных/Закладных третьих лиц/Закладных ИЦБ от АС/СК Агентству – в соответствии с п. 8 Порядка передачи.

6. Определение АС для сопровождения Закладных третьих лиц

6.1. Агентство на ежегодной основе размещает письмо в ИС АИЖК (приложение № 1 к Порядку передачи) с просьбой выразить АС мнение о готовности принимать в течение следующего календарного года на сопровождение Закладные третьих лиц. Данным письмом Агентство указывает конкретный период, в течение которого будет осуществляться передача Закладных третьих лиц по итогам проведенного отбора.

6.2. АС в течение 3 (трех) рабочих дней с даты размещения Агентством письма в ИС АИЖК (приложение № 1 к Порядку передачи) направляет в Агентство официальное письмо, в котором сообщает:

6.2.1. О своей готовности осуществлять сопровождение Закладных третьих лиц на условиях оплаты вознаграждения:

6.2.1.1. с применением коэффициента, понижающего размер вознаграждения (далее – Коэффициент), который АС доводит до сведения Агентства;

6.2.1.2. указанных в ДОУ без применения Коэффициента.

6.2.2. Перечень регионов, в которых АС готов сопровождать Закладные третьих лиц на условиях, указанных в п. 6.2.1.1 и п. 6.2.1.2,

² Исключение составляет ВИ. В случае если Агентством ранее принималось решение о прекращении передачи закладных по ВИ на сопровождение, либо снятии таких закладных с сопровождения, передача вновь поставляемых им (в роли ПЗ) закладных осуществляется иному АС, назначенному Агентством. Условия, при которых АС имеет возможность сопровождать поставленные им закладные, указаны в п. 6.5.2.2 Порядка передачи.

направляется в Агентство по форме приложений № 2 и № 3 к Порядку передачи.

6.2.2.1. Присутствие в регионе (за исключением головного офиса) согласно п. 3 ст. 55 ГК РФ и другим нормам действующего законодательства подтверждается наличием следующих документов:

- положения об обособленном подразделении (представительстве, филиале, структурном подразделении), утвержденного юридическим лицом;
- решение о создании обособленного подразделения;
- доверенности, выданной юридическим лицом руководителю обособленного подразделения;
- учредительными документами юридического лица.

6.2.2.2. Помимо документов, указанных в п. 6.2.2.1, необходимо предоставить:

- выписку из Устава организации (для головного офиса/филиала/представительства);
- копию свидетельства о постановке на учет в налоговом органе по месту нахождения обособленного подразделения (для структурного подразделения);
- копии договоров, заключенных с субсервисерами/представителями (договора с физическими лицами).

6.3. Агентство предъявляет следующие требования к значению Коэффициента, указываемого АС:

6.3.1. Размер Коэффициента не должен превышать максимального значения, установленного Агентством в письме (п. 6.1 Порядка передачи), при этом после запятой может быть не более двух знаков.

6.3.2. Коэффициент, понижающий размер вознаграждения, выплачиваемого АС, должен быть одинаковым для всех регионов, в которых АС готов осуществлять сопровождение Закладных третьих лиц за вознаграждение, рассчитываемое с применением заявленного коэффициента.

6.4. В случае если в срок, установленный в п. 6.2 Порядка передачи, в Агентство не поступила информация от АС о готовности принимать на сопровождение Закладные третьих лиц по форме приложений № 2 и № 3 к Порядку передачи, данный факт Агентство будет рассматривать, как отсутствие заинтересованности АС принимать на сопровождение Закладные третьих лиц.

6.5. Расчет вознаграждения АС за сопровождение Закладных третьих лиц при использовании Коэффициента будет рассчитываться по формулам³:

6.5.1. Для сопровождения Закладных третьих лиц, в соответствии с ДОУ:

$$EV = K \times (e \times (BV + PV)) + SS,$$

где:

K – Коэффициент, предложенный АС;

6.5.2. Для сопровождения Закладных третьих лиц в соответствии с ДОУ по ВИ (не применяется к расчету вознаграждения за сопровождение закладных заемщиков, уволенных в запас):

$$EV = K_v \times (e \times (V \times 0,3)),$$

где:

K_v – Коэффициент, предложенный АС;

6.5.2.1. Если при передаче закладных АС, определенному Агентством для сопровождения Закладных третьих лиц, в передаваемом пуле присутствуют закладные, по которым заемщик был уволен в запас, вознаграждение по таким закладным рассчитывается в соответствии с условиями ДОУ по ВИ.

6.5.2.2. Если в отношении АС ранее Агентством принималось решение о прекращении передачи закладных по ВИ на сопровождение, либо снятии таких закладных с сопровождения:

6.5.2.2.1 В случае выбора Агентством данного АС для сопровождения Закладных третьих лиц по ВИ, передача вновь поставляемых им (в роли ПЗ) закладных по ВИ возобновляется в тех регионах, где он выбран. При этом расчет вознаграждения за сопровождение поставленных данным АС закладных по ВИ будет осуществляться в соответствии с ДОУ по ВИ (без применения Коэффициента).

6.5.2.2.2 В случае если данный АС не будет выбран Агентством для сопровождения Закладных третьих лиц по ВИ, передача на сопровождение вновь поставляемых им (в роли ПЗ) закладных по ВИ осуществляется иному АС, назначенному Агентством.

³ Подробное описание формулы расчета вознаграждения (за исключением Коэффициентов K и K_v) приведено в ДОУ и ДОУ по ВИ.

6.6. В случае если значение Коэффициента, предоставленного АС, меньше среднего значения, предоставленного иными АС по соответствующим регионам, на 25%, и более, Агентство имеет право запросить у АС экономическое обоснование предлагаемого Коэффициента и на основании предоставленной информации принять решение об исключении из рассмотрения такого коэффициента.

6.7. Выбор АС для сопровождения Закладных третьих лиц осуществляется следующими способами:

6.7.1. Если в регионе, в котором осуществляется подбор АС, Агентством получена информация о готовности АС принимать на сопровождение Закладные третьих лиц путем указания Коэффициента (далее – Способ №1):

6.7.1.1. После получения от АС информации по форме и в срок, указанный в п. 6.2 Порядка передачи, Агентство определяет АС для сопровождения Закладных третьих лиц в каждом регионе на основании экспертной оценки (ЭО), определяемой по формуле:

Для сопровождения Закладных третьих лиц, за исключением закладных по ВИ:

$$\text{ЭО} = 0,5 \times (1 - \text{К}) + 0,2 \times (\text{О}/1000) + 0,2 \times \text{П} + 0,1 \times (1 - \text{У}/100)$$

Для сопровождения Закладных третьих лиц по ВИ:

$$\text{ЭО} = 0,5 \times (1 - \text{К}_в) + 0,3 \times \text{П} + 0,1 \times \text{Н}_п + 0,1 \times \text{Н}_с$$

где:

К – Коэффициент, предложенный АС (для сопровождения Закладных третьих лиц, за исключением ВИ);

К_в – Коэффициент, предложенный АС (для сопровождения Закладных третьих лиц по ВИ);

О – оценка АС, рассчитанная в соответствии с Порядком оценки на последнюю отчетную дату;

Н_п – для ВИ – наличие в структуре АС самостоятельного подразделения по сопровождению закладных, рассчитывается в соответствии с приложением № 4 к Порядку передачи;

Н_с – наличие коммуникационной структуры (для ВИ), рассчитывается в соответствии с приложением № 4 к Порядку передачи;

П – фактическое присутствие АС в регионе (формируется на основании информации, предоставленной АС, которая должна быть актуальна на дату предоставления в Агентство). Может принимать значение:

1 – головной офис, филиал, представительство, обособленное подразделение;

0,5 – субсервис, представитель (договор с физическим лицом);

0 – АС в регионе не представлен.

У – уровень просроченной задолженности по сопровождаемым АС закладным (в % к общему ООД).

При расчете просроченной задолженности не учитываются следующие закладные:

- дефолтные закладные, по которым имеется положительное решение суда о взыскании долга в пользу Агентства;
- закладные с просроченной задолженностью, переданные на сопровождение АС от третьих лиц в течение последних 12 календарных месяцев;

6.7.2. Если в регионе, в котором осуществляется подбор АС, Агентством не получена информация о готовности АС принимать на сопровождение Закладные третьих лиц, путем указания Коэффициента (далее – Способ №2):

6.7.2.1. После получения от АС информации по форме и в срок, указанный в п. 6.2 Порядка передачи, Агентство определяет АС для сопровождения Закладных третьих лиц в каждом регионе на основании экспертной оценки (ЭО), определяемой по формуле:

Для сопровождения Закладных третьих лиц, за исключением закладных ВИ:

$$\text{ЭО} = 0,5 \times \text{О} / 1000 + 0,3 \times \text{П} + 0,2 \times (1 - \text{У} / 100)$$

Для сопровождения Закладных третьих лиц по ВИ:

$$\text{ЭО} = 0,8 \times \text{П} + 0,1 \times \text{Н}_\Pi + 0,1 \times \text{Н}_\text{с}$$

где:

- О** – оценка АС, рассчитанная в соответствии с Порядком оценки на последнюю отчетную дату;
- Н_Π** – наличие в структуре АС самостоятельного подразделения по сопровождению закладных (для ВИ), рассчитывается в соответствии с приложением № 4 к Порядку передачи;
- Н_с** – наличие коммуникационной структуры (для ВИ), рассчитывается в соответствии с приложением № 4 к Порядку передачи;
- П** – фактическое присутствие АС в регионе (формируется на основании информации, предоставленной АС, которая должна быть актуальна на дату предоставления в Агентство). Может принимать значение:
 - 1 – головной офис, филиал, представительство, обособленное подразделение;
 - 0,5 – субсервис, представитель (договор с физическим лицом);
 - 0 – АС в регионе не представлен.
- У** – уровень просроченной задолженности по сопровождаемым АС закладным (в % к общему ООД).

При расчете просроченной задолженности не учитываются следующие закладные:

- дефолтные закладные, по которым имеется положительное решение суда о взыскании долга в пользу Агентства;
- закладные с просроченной задолженностью, переданные на сопровождение АС от третьих лиц в течение последних 12 календарных месяцев;

6.8. Агентство определяет АС, которому будет передавать на сопровождение Закладные третьих лиц, на основании наибольшего значения экспертной оценки (ЭО) в каждом регионе, при этом округление осуществляется по математическим правилам до трех знаков после запятой.

6.9. В случае если по нескольким АС получено одинаковое значение экспертной оценки (ЭО):

6.9.1. При определении АС *Способом №1*, выбран будет АС, который предложил наименьший Коэффициент (К), а при совпадении значений экспертной оценки (ЭО) и Коэффициента – АС, у которого больше значение оценки (О).

6.9.2. При определении АС *Способом №2*, выбран будет АС, у которого больше значение оценки (О);

6.9.2.1. Для ВИ, передача осуществляется АС, у которого меньшее количество нарушений по ДОУ за последние 12 календарных месяцев, а при отсутствии нарушений – АС, у которого большее количество сопровождаемых закладных по ВИ.

6.10. В течение 3 (трех) рабочих дней после определения АС, которым будут передаваться на сопровождение Закладные третьих лиц *Способом № 1*, Агентство размещает информационное письмо в ИС АИЖК с указанием Коэффициента, который заявил АС, выбранный Агентством. Информация о Коэффициентах указывается в разрезе регионов Российской Федерации, при этом наименование АС, выбранного Агентством в конкретном регионе, не указывается.

6.11. Если в регионе, в котором осуществляется подбор АС, Агентством не получена информация о готовности АС принимать на сопровождение Закладные третьих лиц, путем указания Коэффициента, такая информация также указывается в письме, указанном в п. 6.10 Порядка передачи.

6.12. Агентство в течение 3 (трех) рабочих дней с момента размещения информации в ИС АИЖК направляет в адрес АС, определенного для сопровождения Закладных третьих лиц согласно *Способу № 1*, два экземпляра дополнительного соглашения как к ДОУ, так и к ДОУ по ВИ в рамках которого расчет вознаграждения будет осуществляться с учетом заявленного Коэффициента.

6.13. В случае если АС, выбранный для сопровождения Закладных третьих лиц, отказывается от сопровождения передаваемых Закладных третьих лиц, Агентство прекращает передачу таких закладных данному АС.

6.14. Для сопровождения Закладных третьих лиц, в случае наступления события, указанного в п. 6.13 Порядка передачи, назначается иной АС, набравший следующую наиболее высокую экспертную оценку (ЭО), при этом с данным АС проводятся мероприятия, предусмотренные в п. 6.12 Порядка передачи.

7. Определение СК/АС для сопровождения Закладных ИЦБ

7.1. Первоначальное определение СК для сопровождения Закладных ИЦБ осуществляется/может быть осуществлено при организации сделки секьюритизации. Решение о назначении СК для сопровождения Закладных ИЦБ принимается индивидуально для каждой сделки. Оказание услуг по сопровождению Закладных ИЦБ осуществляется Агентством с привлечением в качестве СК участника(-ов) сделки, являющегося(-имися) оригинатором(-ами)/владельцем закладных на основании получения соответствующего решения/указания лица, выступающего организатором/оригинатором сделки по выпуску ИЦБ с учетом экономики по сделке секьюритизации.

7.2. В случае отсутствия возможности или отказа одного или нескольких СК/организатора/иных участников сделки секьюритизации, определенных в соответствии с п. 7.1 Порядка передачи, оказывать услуги по сопровождению Закладных ИЦБ в рамках конкретной сделки, Агентство передает Закладные ИЦБ на сопровождение АС, отобранным в соответствии с разделом 6 Порядка передачи.

7.3. Сопровождение Закладных ИЦБ СК, определенных в соответствии с п. 7.1 Порядка передачи, осуществляется в соответствии с Договором.

7.4. Сопровождение Закладных ИЦБ АС, определенным согласно п. 7.2, осуществляется в соответствии с дополнительным соглашением к ДОУ, в рамках которого расчет вознаграждения будет осуществляться с учетом заявленного Коэффициента.

8. Организация передачи закладных

8.1. Передача выкупаемых у ПЗ Закладных на сопровождение АС

- 8.1.1. Передача Закладных на сопровождение от ПЗ, который является АС, осуществляется ему же по факту поставки⁴.
- 8.1.2. Агентство указывает в ИС АИЖК данного ПЗ в качестве АС, и Закладные поступают ему на сопровождение в день сделки по выкупу этих закладных.
- 8.1.3. После подтверждения Агентством выкупа Закладных в ИС АИЖК, ПЗ, являясь АС, осуществляет мероприятия в рамках исполнения обязательств:
 - ПЗ в соответствии с условиями договора купли-продажи закладных;
 - АС в соответствии условиям ДОУ и Правил сопровождения.

⁴ Исключение составляет ВИ. В случае если Агентством принималось решение о прекращении передачи закладных по ВИ на сопровождение, либо снятии таких закладных с сопровождения, передача вновь поставляемых им (в роли ПЗ) закладных осуществляется иному АС назначенному Агентством. Условия, при которых АС имеет возможность сопровождать, поставленные им закладные, указаны в п. 6.5.2.2 Порядка передачи.

8.2. *Передача Закладных третьих лиц на сопровождение АС, в том числе передача на хранение АС документов кредитных дел*⁵

8.2.1. *Выкупаемых Агентством у ПЗ, не являющимся АС:*

8.2.1.1. Подтверждение Агентством выкупа закладных у ПЗ, а также передача Закладных третьих лиц на сопровождение АС осуществляется в ИС АИЖК, при этом между Агентством, ПЗ и АС подписываются акты приема-передачи Закладных.

8.2.1.2. Между Агентством и ПЗ подписывается акт приема-передачи Закладных, являющийся неотъемлемым приложением к сделкам по приобретению закладных у ПЗ в соответствии с договором купли-продажи закладных.

8.2.1.3. Подписание актов приема-передачи Закладных третьих лиц на сопровождение АС между Агентством и АС происходит следующим образом:

8.2.1.3.1. Агентство формирует и подписывает 2 (два) экземпляра акта приема-передачи Закладных третьих лиц на сопровождение по форме, определенной ДОУ.

8.2.1.3.2. В течение 3 (трех) рабочих дней Агентство направляет оригиналы актов приема-передачи Закладных третьих лиц, в адрес АС, а сканированную копию данного акта – на адрес защищенной электронной почты⁶.

8.2.1.3.3. АС в течение 2 (двух) рабочих дней после получения оригиналов акта приема-передачи Закладных третьих лиц подписывает их и 1 (один) экземпляр данного акта направляет в Агентство.

8.2.1.4. В соответствии с договором купли-продажи закладных ПЗ обязан передать документы кредитных дел, по выкупленным Агентством закладным, АС по актам приема-передачи.

8.2.1.5. ПЗ формирует акты приема-передачи документов кредитных дел по каждой передаваемой закладной в 2 (двух) экземплярах, сторонами в которых являются АС и ПЗ.

⁵ До получения АС информации от Агентства о передаче документов на централизованное хранение.

⁶ В частных случаях допускается направление документа на адрес электронной почты, указанный в ДОУ, но при условии принятия дополнительных мер защиты данных.

- 8.2.1.6. ПЗ передает АС документы кредитных дел по актам приема-передачи, в том числе оригиналы документов, предназначенных для хранения в депозитарии (в случае если передача таких документов в депозитарий не произошла ранее). При согласовании даты приема-передачи документов кредитных дел ПЗ руководствуется сроками, установленными договором купли-продажи закладных.
- 8.2.1.7. Доставку и оплату транспортных и иных расходов, связанных с передачей закладных и документов кредитных дел обеспечивает ПЗ в соответствии с договором купли-продажи закладных.
- 8.2.1.8. АС в течение 3 (трех) рабочих дней с даты получения кредитных дел от ПЗ проверяет их на соответствие перечню, указанному в актах приема-передачи документов кредитных дел, подписывает акты приема-передачи документов кредитных дел в 2 (двух) экземплярах, 1 (один) экземпляр акта приема-передачи АС направляет ПЗ, 2 (второй) экземпляр акта приема-передачи АС помещает в кредитное дело.
- 8.2.1.9. АС в течение 2 (двух) рабочих дней с даты подписания актов приема-передачи документов кредитных дел прикрепляет сканированные копии данных актов в ИС АИЖК в раздел *«Документы по ипотечной сделке»*.
- 8.2.1.10. ПЗ в течение 1 (одного) рабочего дня с даты получения подписанных со стороны АС актов приема-передачи кредитных дел направляет в Агентство по электронной почте PKD@ahml.ru сканированные копии подписанных актов приема-передачи документов кредитных дел.
- 8.2.1.11. АС в течение 30 (тридцати) календарных дней с даты принятия документов кредитных дел информирует Агентство об отсутствии документов, необходимых для сопровождения, путем направления соответствующего письма почтовым отправлением.
- 8.2.1.12. После получения закладных на сопровождение по ИС АИЖК АС осуществляет действия согласно условиям ДОУ или и Правил сопровождения.

8.2.2. *Передача на сопровождение Закладных третьих лиц от АС (либо от Агентства) (далее – Передающая сторона) иному АС (далее – Принимающая сторона), в том числе передача на хранение Принимающей стороне документов кредитных дел⁷:*

8.2.2.1. При возникновении ситуаций, влекущих за собой необходимость передать Закладные третьих лиц от Передающей стороны Принимающей стороне, Агентство направляет соответствующее уведомление в адрес Передающей стороны с указанием Принимающей стороны, которой будут переданы как Закладные третьих лиц, так и документы кредитных дел, в том числе по погашенным Закладным третьих лиц. Сканированная копия указанного уведомления направляется по электронной почте Передающей стороне.

8.2.2.2. Передача Закладных третьих лиц от Передающей стороны Принимающей стороне, в том числе погашенных, осуществляется в ИС АИЖК, при этом между Агентством, Передающей стороной и Принимающей стороной подписываются акты приема-передачи Закладных третьих лиц на бумажном носителе.

8.2.2.3. Агентство формирует, подписывает и направляет по 2 (два) экземпляра акта приема-передачи Закладных третьих лиц⁸ (по форме, определенной ДОУ или Договоре) для Передающей и Принимающей сторон почтовым отправлением и сканированную копию на адрес защищенной электронной почты⁹.

8.2.2.4. Передающая сторона прекращает сопровождение с даты, указанной в актах приема-передачи Закладных третьих лиц.

8.2.2.5. Принимающая сторона с даты, следующей за датой, указанной в актах приема-передачи Закладных третьих лиц, начинает сопровождение.

8.2.2.6. Передающая и Принимающая стороны в течение 1 (одного) рабочего дня с даты поступления оригиналов актов, указанных в п. 8.2.2.3 Порядка передачи, подписывают 2 (два) экземпляра акта и направляют по 1

⁷ До получения АС информации от Агентства о передаче документов на централизованное хранение.

⁸ Закладные, подлежащие хранению в депозитарии, но на дату приема-передачи находящиеся у текущего АС, передаются альтернативному АС на основании отдельных актов приема-передачи оригиналов закладных.

⁹ В частных случаях допускается направление документа на адрес электронной почты, указанный в ДОУ, но при условии принятия дополнительных мер защиты данных.

(одному) экземпляру акта в адрес Агентства почтовым отправлением, 2 (второй) экземпляр акта остается у Передающей и Принимающей сторон соответственно.

- 8.2.2.7. В соответствии с ДОУ или Договором (если предусмотрено) Передающая сторона обязана передать документы кредитных дел, по переданным Агентством Закладным третьих лиц, Передающей стороне по актам приема-передачи.
- 8.2.2.8. Передающая сторона формирует акты приема-передачи документов кредитных дел¹⁰ (сторонами которого являются Передающая и Принимающая стороны) по форме и в сроки, определенные в ДОУ или Договором (если предусмотрено).
- 8.2.2.9. Передающая сторона согласовывает с Принимающей стороной дату приема-передачи документов кредитных дел либо, график передачи документов кредитных дел в случае, если передача будет осуществлена в несколько этапов.
- 8.2.2.10. В актах приема-передачи кредитных дел указывается дата фактической передачи кредитных дел без учета корректировок информации, которые могут вноситься в ходе проверки кредитных дел Принимающей стороной.
- 8.2.2.11. Передающая сторона в ранее согласованную дату передает Принимающей стороне документы кредитных дел по каждой закладной в срок и в соответствии с ДОУ или Договором (если предусмотрено).
- 8.2.2.12. Принимающая сторона после получения кредитных дел от Передающей стороны проверяет их на соответствие перечню, указанному в актах приема-передачи документов кредитных дел, подписывает акты приема-передачи документов кредитных дел в 2 (двух) экземплярах, 1 (один) экземпляр акта приема-передачи Принимающая сторона направляет Передающей стороне, 2 (второй) экземпляр акта приема-передачи Принимающая сторона помещает в кредитное дело.
- 8.2.2.13. После подписания актов приема-передачи документов кредитных дел в срок, указанный в ДОУ или Договором (если предусмотрено), Принимающая сторона

¹⁰ Документы кредитного дела, подлежащие хранению в депозитарии, но на дату приема-передачи находящиеся у текущего АС, передаются альтернативному АС на основании отдельных актов приема-передачи документов кредитного дела.

прикрепляет сканированные копии актов приема-передачи документов кредитного дела в ИС АИЖК (рамках исполнения условий ДОУ прикрепление сканированных копий актов приема-передачи документов кредитного дела в ИС АИЖК осуществляется в соответствии с инструкцией, приведенной в приложении № 5 к Порядку передачи).

8.2.2.14. Принимающая сторона в течение 30 (тридцати) календарных дней с момента принятия документов кредитного дела информирует Агентство об отсутствии документов, необходимых для сопровождения.

8.2.2.15. Необходимость присутствия/участия сотрудников Агентства в процессе передачи документов кредитного дела от Принимающей стороны Передающей стороне определяется в зависимости от ситуации.

8.2.2.16. После получения Закладных третьих лиц на сопровождение по ИС АИЖК Принимающая сторона осуществляет действия согласно условиям ДОУ, Правил сопровождения или Договора.

8.3. Передача на сопровождение Закладных ИЦБ от Агентства АС/СК, а также от одного АС/СК иному АС/СК:

8.3.1. Агентство передает Закладные ИЦБ на сопровождение АС/СК, определенным в соответствии с п. 7.1 Порядка передачи, в соответствии с условиями Договора.

8.3.2. Передача Закладных ИЦБ на сопровождение АС, определенным в соответствии с п. 7.2 Порядка передачи осуществляется посредством подписания между Агентством и АС акта приема-передачи Закладных ИЦБ по форме и в порядке определенном в дополнительном соглашении к ДОУ, в рамках которого расчет вознаграждения будет осуществляться с учетом заявленного Коэффициента.

8.3.2.1. Агентство формирует и подписывает 2 (два) экземпляра акта приема-передачи Закладных ИЦБ.

8.3.2.2. В течение 3 (трех) рабочих дней Агентство направляет оригиналы актов приема-передачи Закладных ИЦБ, в адрес АС, а сканированную копию данного акта – на адрес защищенной электронной почты¹¹.

¹¹ В частных случаях допускается направление документа на адрес электронной почты, указанный в ДОУ, но при условии принятия дополнительных мер защиты данных.

8.3.2.3. АС в течение 2 (двух) рабочих дней после получения оригиналов акта приема-передачи Закладных ИЦБ подписывает их и 1 (один) экземпляр данного акта направляет в Агентство.

8.3.3. В случае передачи Агентством Закладных ИЦБ от одного АС/СК, на сопровождение другому АС/СК, такая передача осуществляется по аналогии передаче Закладных третьих лиц от одного АС другому АС (п. 8.2.2 Порядка передачи).

8.4. *Передача на сопровождение Закладных/Закладных третьих лиц/Закладных ИЦБ от АС/СК Агентству, в том числе передача документов кредитных дел¹²:*

8.4.1. Передача на сопровождение Закладных/Закладных третьих лиц/Закладных ИЦБ Агентству от АС/СК осуществляется в следующих случаях:

- отсутствие АС/СК, заявившего готовность сопровождать Закладные/Закладные третьих лиц/Закладные ИЦБ в данном субъекте Российской Федерации;
- наличие в регионе только АС/СК, которому решением Агентства была прекращена передача Закладные/Закладные третьих лиц/Закладные ИЦБ.

8.4.2. Агентство в течение 3 (трех) рабочих дней с даты принятия решения о приеме Закладные/Закладные третьих лиц/Закладные ИЦБ на сопровождение формирует и направляет в адрес АС/СК письмо с уведомлением о необходимости подготовки портфеля Закладных/Закладных третьих лиц/Закладных ИЦБ для его передачи Агентству (сканированная копия письма направляется на адрес защищенной электронной почты¹³) с приложением к данному уведомлению следующих документов:

- перечня Закладных/Закладных третьих лиц/Закладных ИЦБ, подлежащих передаче;
- иных документов, которые могут потребоваться с учетом ситуации.

8.4.3. Агентство формирует акт приема-передачи Закладных/Закладных третьих лиц/Закладных ИЦБ (по форме, определенной ДОУ/Договора) и направляет 2 (два) экземпляра акта почтовым

¹² До получения АС информации от Агентства о передаче документов на централизованное хранение.

¹³ В частных случаях допускается направление документа на адрес электронной почты, указанный в ДОУ, но при условии принятия дополнительных мер защиты данных.

отравлением, и сканированную копию акта – на адрес защищенной электронной почты¹⁴.

8.4.4. АС/СК в течение 2 (двух) рабочих дней с даты поступления оригиналов актов, указанных в п. **Ошибка! Источник ссылки не найден.** Порядка передачи, осуществляет следующие действия:

- подписывает 2 (два) экземпляра акта и направляет 1 (один) подписанный экземпляр в адрес Агентства почтовым отправлением;
- формирует акты приема-передачи документов кредитного дела (по форме, определенной ДОУ/Договором) в 2 (двух) экземплярах по каждой передаваемой закладной;
- осуществляет иные действия, определенные в уведомлении, указанном в п. **Ошибка! Источник ссылки не найден.** Порядка передачи.

8.4.5. Агентство в срок, определенный в уведомлении, указанном в п. **Ошибка! Источник ссылки не найден.** Порядка передачи, осуществляет прием Закладных/Закладных третьих лиц/Закладных ИЦБ посредством ИС АИЖК.

8.4.6. В соответствии с ДОУ/Договором АС обязан передать документы кредитных дел Агентству по актам приема-передачи.

8.4.7. АС/СК формирует акты приема-передачи документов кредитных дел¹⁵ (сторонами которого являются АС/СК и Агентство) по форме и в сроки, определенные в ДОУ/Договором.

8.4.8. АС/СК согласовывает с Агентством дату приема-передачи документов кредитных дел либо график передачи документов кредитных дел в случае, если передача будет осуществлена в несколько этапов.

8.4.9. В актах приема-передачи кредитных дел указывается дата фактической передачи кредитных дел, без учета корректировок, которые могут вноситься в ходе проверки кредитных дел Агентством.

8.4.10. АС/СК в ранее согласованную дату передает Агентству документы кредитных дел по каждой закладной в срок и в соответствии с ДОУ/Договором.

¹⁴ В частных случаях допускается направление документа на адрес электронной почты, указанный в ДОУ, но при условии принятия дополнительных мер защиты данных.

¹⁵ Документы кредитного дела, подлежащие хранению в депозитории, но на дату приема-передачи находящиеся у текущего АС/СК, передаются Агентству на основании отдельных актов приема-передачи документов кредитного дела.

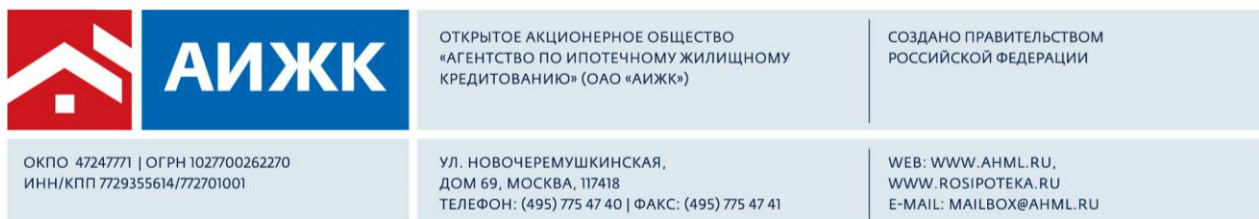
- 8.4.11. Агентство после получения кредитных дел от АС/СК проверяет их на соответствие перечню, указанному в актах приема-передачи документов кредитных дел, подписывает акты приема-передачи документов кредитных дел в 2 (двух) экземплярах, 1 (один) экземпляр акта приема-передачи Агентство направляет АС/СК почтовым отправлением, 2 (второй) экземпляр акта приема-передачи Агентство помещает в кредитное дело.
- 8.4.12. Агентство после завершения приема документов кредитных дел прикрепляет сканированные копии актов приема-передачи документов кредитных дел в ИС АИЖК в соответствии с инструкцией (приложение № 5 к Порядку передачи).
- 8.4.13. В случае последующей передачи Агентством Закладных/Закладных третьих лиц/ Закладных ИЦБ, переданных от АС/СК Агентству, на сопровождение другому АС, такая передача осуществляется по аналогии передаче Закладных третьих лиц от одного АС другому АС (п. 8.2.2 Порядка передачи).

9. Порядок внесения изменений в Порядок передачи

- 9.1. Внесение изменений и дополнений в Порядок передачи, их согласование и введение в действие осуществляются в установленном Агентством порядке.
- 9.2. Инициатором внесения изменений и дополнений в Порядок передачи могут выступать участники процесса передачи закладных (п. 2.4 Порядка передачи).
- 9.3. С целью инициирования процесса внесения изменений в Порядок передачи участник процесса передачи закладных (не Агентство) направляет в Агентство официальное письмо с обоснованием необходимости внесения изменений и дополнений в Порядок передачи.
- 9.4. Обоснование изменений (дополнений), вносимых в Порядок передачи, должно содержать:
- наименование заказчика внесения изменений;
 - суть предложения;
 - пояснение о необходимости внесения изменений (дополнений);
 - ожидаемый результат изменений (дополнений) и данные о возможных негативных последствиях (рисках).
- 9.5. Предложения об изменении Порядка передачи рассматриваются Агентством, и в случае принятия решения о целесообразности внесения изменений, Агентство осуществляет работу по подготовке изменений, их согласованию и введению в действие в соответствии с внутренними нормативными документами Агентства.

Приложение № 1
к Порядку передачи
закладных на сопровождение

Образец письма руководителям АС



№ _____
на № _____ от _____

Руководителям
агентов по сопровождению

О предоставлении информации

Уважаемые партнеры!

В соответствии с Порядком передачи закладных на сопровождение, утвержденным приказом от __.__.201_ № _____ (далее – Порядок передачи), ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию» (далее – Агентство) предлагает Вам рассмотреть возможность принимать с __.__.201_ по __.__.201_ на сопровождение Закладные третьих лиц и Закладные ИЦБ (описание данных закладных указано в п. 1 Порядка передачи) (далее – предлагаемые Агентством закладные), вознаграждение по которым будет отличаться от указанного в договоре об оказании услуг, действующего с __.__.201_ (далее – ДОУ), и будет рассчитываться по формуле, указанной в п. 6.5 Порядка передачи.

В этой связи Агентство просит предоставить по электронной почте на адрес _____ в срок до __.__.201_ перечень регионов, в которых АС готов сопровождать предлагаемые Агентством закладные на условиях, указанных в п. 6.2.1 и п. 6.2.2, направляется в Агентство по форме приложений № 2 и № 3 к Порядку передачи.

Результаты анализа информации, предоставленной АС, в соответствии с пп. 6.10-6.11 Порядка передачи, будут размещены в информационных системах Агентства.

Партнерам, определенным для сопровождения предлагаемых Агентством закладных в соответствии с п. 6.12 Порядка передачи, Агентством будет

направлено соответствующее дополнительное соглашение к ДОУ, в рамках которого расчет вознаграждения будет осуществляться с учетом Коэффициента.

Обращаем Ваше внимание, что в соответствии с п. 6.4 в случае если в срок, установленный в п. 6.2 Порядка передачи, в Агентство не поступила информации от АС о готовности принимать на сопровождение Закладные третьих лиц по форме приложения № 2 и № 3 к Порядку передачи, данный факт Агентство будет рассматривать, как отсутствие заинтересованности АС принимать на сопровождение предлагаемые Агентством закладные.

Должность

подпись

Ф.И.О. сотрудника

И.О. Фамилия исполнителя

Телефон

Электронный адрес

**Информация по регионам,
в которых АС готов принимать на сопровождение Закладные третьих лиц и Закладные ИЦБ
(за исключением продукта «Военная ипотека»)**

Коэффициент, понижающий размер вознаграждения, выплачиваемого АС Коэффициент – «___»
(должен быть одинаковым для всех регионов)

№ п/п	Наименование региона (указывается только субъект РФ, муниципальные образования не рассматриваются)	Готовность сопровождать закладные		Присутствие в регионе (головной офис/ филиал/ представительство/ субсервис/ представитель (договор с физическим лицом))	Наименование субсервисера (если применимо)	Примечание
		Согласно п.6.2.1.1 Порядка передачи (указать только да/нет)	Согласно п.6.2.1.2 Порядка передачи (указать только да/нет)			
1	2	3	4	5	6	7
1						
2						
3						
...						

Ф.И.О. сотрудника, ответственного за заполнение:

Должность:

Контактный телефон (в том числе внутренний):

Электронная почта:

**Информация по регионам,
в которых АС готов принимать на сопровождение Закладные третьих лиц
(для продукта «Военная ипотека»)**

Коэффициент, понижающий размер вознаграждения, выплачиваемого АС Коэффициент – «___»
(должен быть одинаковым для всех регионов)

№ п/п	Наименование региона (указывается только субъект РФ, муниципальные образования не рассматриваются)	Готовность сопровождать закладные		Присутствие в регионе (головной офис/ филиал/ представительство/ субсервис/ представитель (договор с физическим лицом))	Наименование субсервисера (если применимо)	Примечание
		Согласно п.6.2.1.1 Порядка передачи (указать только да/нет)	Согласно п.6.2.1.2 Порядка передачи (указать только да/нет)			
1	2	3	4	5	6	7
1						
2						
3						
...						

Ф.И.О. сотрудника, ответственного за заполнение:

Должность:

Контактный телефон (в том числе внутренний):

Электронная почта:

Приложение № 4
к Порядку передачи
закладных на сопровождение

Информация по критериям, используемым при расчете экспертной оценки по продукту «Военная ипотека»

№ п/п	Наименование критерия	Значение критерия	Количество баллов	Общее количество баллов	
1	2	3	4	5	
1	Наличие в структуре АС самостоятельного подразделения по сопровождению закладных	1.1 Организация имеет самостоятельное подразделение, (отдел/сектор/группу) по сопровождению закладных	60	60	
		1.2 Самостоятельное подразделение (отдел/сектор/группа) отсутствует, для осуществления функций по сопровождению закладных выделены сотрудники, не задействованные в иных бизнес-процессах организации	30		
		1.3 Самостоятельное подразделение (отдел/сектор/группа) отсутствует, сопровождением закладных занимаются сотрудники, задействованные в иных бизнес-процессах организации	0		
2	Наличие коммуникационной структуры	2.1 Наличие информативного web-сайта	2.1.1 Имеется официальный сайт организации, на котором представлена следующая информация для заемщиков: – контактная информация; – о порядке погашения ипотечных кредитов; – о возможных проблемах, возникающих при погашении кредита и способах урегулирования задолженности	20	80
			2.1.2 Имеется официальный сайт организации, содержащий актуальную контактную информацию, иная информация, указанная в п. 2.1.1 отсутствует (полностью либо частично)	10	
			2.1.3 Имеется официальный сайт организации, на котором не представлена информация, указанная в п. 2.1.1 либо официальный сайт отсутствует/находится на реконструкции/разрабатывается	0	
		2.2 Наличие контактного номера телефона для обращений заемщиков	2.2.1 Наличие федерального номера 8-800, бесплатного для заемщиков, при этом прием и распределение входящих телефонных звонков, ответы на вопросы физических лиц по ипотечному кредитованию и проведение консультаций по вопросам сопровождения ипотечных кредитов (займов) осуществляют: – отдельное подразделение – call-центр; – АТС либо мини-АТС; – выделенный сотрудник	40	
			2.2.2 Федеральный номер 8-800, бесплатный для заемщиков, отсутствует, при этом прием и распределение входящих телефонных звонков, ответы на вопросы физических лиц по ипотечному кредитованию и проведение консультаций по вопросам сопровождения ипотечных кредитов (займов) осуществляют: – отдельное подразделение – call-центр; – АТС либо мини-АТС; – выделенный сотрудник	20	
			2.2.3 Наличие прямых номеров сотрудников подразделения по сопровождению, осуществляющих консультирование по вопросам сопровождения	10	
			2.2.4 Отсутствие call-центра, отсутствие выделенных сотрудников, есть только номер телефона организации.	0	
		2.3 Наличие e-mail	2.3.1 Наличие опубликованного работоспособного контактного адреса электронной почты	20	
			2.3.2 Контактный адрес электронной почты неработоспособен либо информация о контактном адресе электронной почты отсутствует в открытом доступе	0	
		ИТОГО			

Инструкция по прикреплению акта приема-передачи документов кредитного дела в единой информационной системе Агентства

Для прикрепления сканированной копии акта приема-передачи документов кредитного дела в ИС АИЖК необходимо соблюдать следующую последовательность действий:

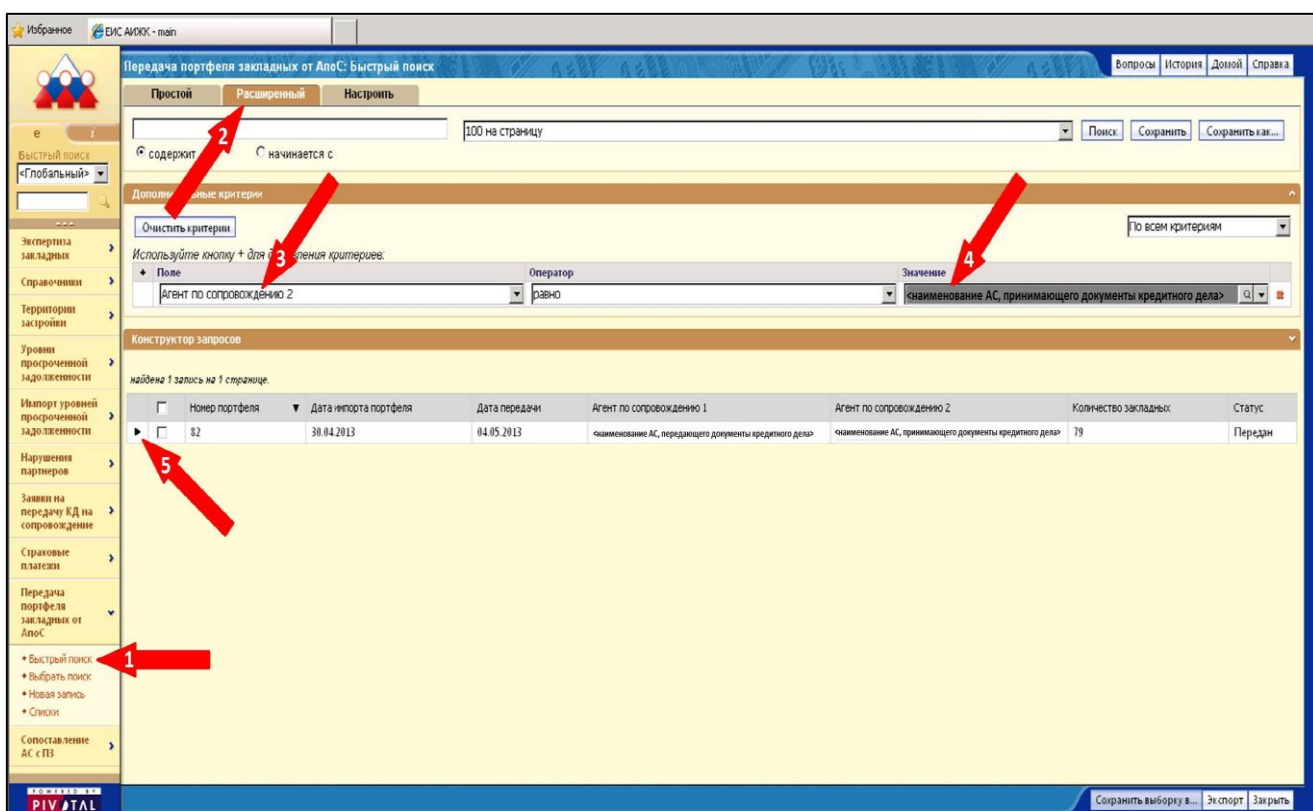


Рис. 1

1. В навигационной панели ИС АИЖК выбрать Быстрый поиск в меню «Передача портфеля закладных от АпоС».
2. В открывшейся рабочей области ИС АИЖК перейти во вкладку «Расширенный».
3. В секции «Дополнительные критерии» добавить критерий Агент по сопровождению 2.
4. Поле «Значение» заполнить наименованием АС, который принимает документы кредитного дела. В итоге секция «Дополнительные критерии» должна принять вид согласно рисунку 1.
5. После нажатия кнопки «Поиск» в секции «Конструктор запросов» выбрать запись соответствующую заданным критериям и нажать кнопку ▶.

6. В открывшемся окне рабочей области ИС АИЖК с заголовком «Передача портфеля закладных от АпоС» (рисунок 2) необходимо в секции «Закладные» прикрепить соответствующую сканированную копию акта приема-передачи документов кредитного дела.
7. Сканированная копия акта приема-передачи документов кредитного дела прикрепляется путем нажатия правой кнопкой мыши и выбора в выпадающем меню команды «Загрузить».

Скриншот интерфейса ИС АИЖК, отображающий форму «Передача портфеля закладных от АпоС 82». В нижней части экрана отображается таблица с заголовком «Закладные». В таблице есть столбец «Копия акта приема-передачи оригиналов КД». Над этим столбцом находится значок загрузки и ссылка «Срок просрочки по передаче оригиналов КД». В контекстном меню, вызванном правой кнопкой мыши, выделена опция «Загрузить».

Кредитное дело	Тип ипотечного продукта	Номер закладной	Дата фактической передачи оригиналов КД	Копия акта приема-передачи оригиналов КД	Срок просрочки по передаче оригиналов КД
<Ф.И.О. заемщика>	Базовый ипотечный продукт	2409600167476			
<Ф.И.О. заемщика>	Базовый ипотечный продукт	2409400163797			
<Ф.И.О. заемщика>	Базовый ипотечный продукт	2409200172859			
<Ф.И.О. заемщика>	Базовый ипотечный продукт	2409100176543			
<Ф.И.О. заемщика>	Базовый ипотечный продукт	2409000173683			
<Ф.И.О. заемщика>	Базовый ипотечный продукт	2408500166607			
<Ф.И.О. заемщика>	Базовый ипотечный продукт	2408500178230			
<Ф.И.О. заемщика>	Базовый ипотечный продукт	2409100173749			

Рис. 2