

Требования к облигациям, в том числе с ипотечным покрытием, и ипотечному покрытию облигаций, приобретаемых в рамках Программы инвестиций Внешэкономбанка в проекты строительства доступного жилья и ипотеку в 2010-2012 годах

1. Настоящие Требования разработаны во исполнение пункта 3 протокола заседания наблюдательного совета Внешэкономбанка от 19 ноября 2009 года.
2. Облигации ОАО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию», обеспеченные государственной гарантией Российской Федерации, приобретаются Внешэкономбанком за счет средств пенсионных накоплений с учетом ограничений, установленных инвестиционной декларацией государственной управляющей компании по расширенному инвестиционному портфелю. Приобретение указанных облигаций за счет собственных средств осуществляется с учетом ограничений, установленных органами управления Внешэкономбанка. Полученные в результате размещения облигаций в пользу Внешэкономбанка средства позволят ОАО «АИЖК» как рефинансировать ипотечные кредиты, выдаваемые региональными банками, так и направить значительные ресурсы на стимулирование кредитования нового жилищного строительства.
3. Эмитентам (выпускам) облигаций с ипотечным покрытием, в которые инвестируются собственные средства Внешэкономбанка, а также средства пенсионных накоплений, находящиеся в доверительном управлении Внешэкономбанка как государственной управляющей компании, должен быть присвоен рейтинг долгосрочной кредитоспособности по обязательствам в валюте Российской Федерации или в иностранной валюте по международной шкале не ниже уровня "BBB-" по классификации рейтинговых агентств "Фитч Рейтингс" (Fitch Ratings), "Стандарт энд Пурс" (Standard & Poor's) либо уровня «Baa3» по классификации рейтингового агентства "Мудис Инвесторс Сервис" (Moody's Investors Service) как минимум одним из перечисленных агентств, либо исполнение обязательств по ним обеспечено солидарным поручительством юридического лица, которому присвоен рейтинг долгосрочной кредитоспособности по обязательствам в валюте Российской Федерации или в иностранной валюте одним из международных рейтинговых агентств – "Фитч Рейтингс" (Fitch Ratings), "Стандарт энд Пурс" (Standard & Poor's), "Мудис Инвесторс Сервис" (Moody's Investors Service) – на уровне не ниже суверенного рейтинга Российской Федерации по обязательствам в валюте Российской Федерации или в иностранной валюте.
4. В случае если приобретаемые Внешэкономбанком выпуски ипотечных облигаций размещаются в рамках эмиссии нескольких выпусков с единым ипотечным покрытием, за исключением ипотечных облигаций, эмитентом которых является непосредственно кредитная организация, они должны соответствовать следующим условиям:
 - а) обязательства по выпускам, приобретаемым Внешэкономбанком,

исполняются преимущественно перед обязательствами других выпусков, обеспеченных залогом того же ипотечного покрытия;

- б) доля выпусков, приобретаемых Внешэкономбанком, относительно других выпусков, обеспеченных залогом того же ипотечного покрытия, на дату приобретения ипотечных облигаций должна составлять не более 90 процентов от общей номинальной стоимости облигаций, обеспеченных одним ипотечным покрытием.
5. Ипотечное покрытие облигаций, в которые инвестируются собственные средства Внешэкономбанка, а также средства пенсионных накоплений, находящиеся в доверительном управлении Внешэкономбанка как государственной управляющей компании, должно одновременно соответствовать следующим требованиям:
- а) в состав ипотечного покрытия в качестве предмета залога не могут входить объекты незавершенного строительства;
 - б) в состав ипотечного покрытия могут входить только ипотечные кредиты (займы), выданные после 1 июля 2009 года;
 - в) в ипотечное покрытие могут входить только ипотечные кредиты (займы), предоставленные на цели оплаты строительства жилья, оплаты приобретения жилья на этапе строительства или на приобретение жилья по завершении строительства у юридического лица (застройщика, инвестора и т.д.);
 - г) процентная ставка, указанная в кредитном договоре (договоре займа) по ипотечному кредиту (займу), входящему в ипотечное покрытие, с первого числа месяца, следующего за месяцем регистрации ипотеки, не может превышать 11 процентов годовых, при этом в кредитном договоре (договоре займа) по ипотечному кредиту (займу), входящему в ипотечное покрытие, с указанной даты не должно быть предусмотрено никаких комиссий и сборов в пользу кредитора (займодавца). В расчет размера выплат, осуществляемых заемщиком за услуги страхования, предусмотренного кредитным договором (договором займа), не должно включаться вознаграждение, выплачиваемое страховой организацией в пользу кредитора (займодавца);
 - д) размер ипотечного покрытия на дату выпуска должен превышать сумму обязательств по выплате номинальной стоимости выпуска более чем в 1,5 раза (за исключением облигаций с ипотечным покрытием, эмитентом которых является кредитная организация);
 - е) в состав ипотечного покрытия могут входить только ипотечные кредиты (займы), обязательства по которым номинированы в российских рублях;
 - ж) сумма ипотечного кредита (займа), входящего в ипотечное покрытие, не может превышать 8 миллионов рублей для г. Москвы и г. Санкт-Петербурга и 3 миллиона рублей для всех остальных субъектов Российской Федерации;
 - з) основная сумма долга по ипотечному кредиту (займу), входящему в ипотечное покрытие, не должна превышать 80% определенной независимым оценщиком рыночной стоимости (денежной оценки) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки.