

Приложение

Вопрос	Ответ
1. Если в графике платежей есть увеличение платежа на +20% или 10 тыс., то резерв +50% формируем сразу с даты выдачи кредита?	С даты выдачи или даты оценки. П.3.22.4 «Величина, на которую должен быть увеличен резерв в соответствии с настоящим пунктом, определяется на дату предоставления ипотечной жилищной ссуды и далее на дату каждого изменения условий договора, на основании которого данная ссуда предоставлена, предусматривающего изменение графика платежей.»
2. Если после наступления событий +20% и/или 10 тыс. клиент не делает просрочек в течение 6 мес., то резерв +50% снижаем с какой даты: - с даты истечения 6 мес. или - в ретро периоде с даты выдачи кредита?	С даты истечения 6 мес. П.3.22.3 «Требования... не применяются в случае, если заемщик погашает платежи в таком размере своевременно и в полном объеме в соответствии с условиями указанного договора, в течение 6 месяцев подряд, предшествующих дате оценки ссуды.». Соответственно, требования перестают действовать по истечении 6 месяцев.
3. Правильно ли понимаем, что резерв +50% определяется именно на основании изначального проекта графика, формируемого на дату выдачи кредита? Уточняем, т.к. по Госпрограммам в Решении Минфина есть условия по лестничным графикам. Например, по Семейной ипотеке изначальная ставка 6%, но если клиент нарушит условия, то ставка увеличивается до Ключ+2. Применяется ли в этом случае п. 3.22.4? Нужно ли увеличить резерв на 50% с этого момента?	Резерв определяется на дату выдачи или дату оценки. Новый график платежей при отключении льготы также подлежит проверке на выполнение условий п.3.22. Также сообщаем, что требования п.3.22 не будут распространяться на ссуды, по которым превышение платежей по основному долгу и (или) по процентам над средним платежом по основному долгу и (или) по процентам на 20 процентов и более предусмотрено льготной государственной программой кредитования.
4. Если в графике платежей предусмотрено оба фактора: - Платеж увеличивается на +20% (в течение первых 3-ех лет) и - Платеж увеличивается на 10 тыс. (после истечения первых 3ех лет) Правильно ли Банк понимает, что то резерв должен быть увеличен только на 50% (а не суммарно на 100% за каждый фактор)?	Правильно, в данном примере резерв должен быть увеличен на 50п.п. Соответствие хотя бы одному из указанных критериев приводит к увеличению резерва на 50п.п.
5. Может ли быть приведен пример расчета среднего платежа для понимания п.3.22.1?	Средний платеж по основному долгу и (или) по процентам определяется исходя из графика платежей по договору, на основании которого ссуда предоставлена, за период с даты выдачи ссуды, но не

	более 12 месяцев, до даты платежа по основному долгу и (или) по процентам. Например: (сумма платежей по графику за первые 12 месяцев с даты выдачи) / 12.
6. Как будет учтено наличие графиков с техническими/итерационными «ступеньками» при пересчете аннуитета из-за итерационного планирования (при ставке свыше 13,33%), пенсионная ступенька, и иные корректирующие платежи? При этом предлагаемое допущение в 10 тысяч рублей не является достаточным по ипотеке. Пример расчета с https://fincult.info/calc/ipoteka/#amount Последний корректирующий платеж 332 т.р. при аннуитете 201.9 т.р.	Графики со «ступеньками» в результате итерационного планирования не должны приводить к значительным увеличениям размера платежа. Пример расчета, приведенный в п.6 Приложения 1, носит иллюстративный характер и может быть структурирован без значительного роста последнего платежа, например, при увеличении расчетного срока кредита на один месяц.